

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 2.6.2018

## 1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto UB Real REIT, ruotsiksi Specialplaceringsfond UB Real REIT ja englanniksi UB Real REIT Fund (non-UCITS) (jäljempänä "Rahasto").

Rahastoon sovelletaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014, jäljempänä "Vaihtoehtorahastolaki") ja sijoitusrahastolakia (48/1999, jäljempänä "Sijoitusrahastolaki"). Rahasto on Sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa Sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, koskien esimerkiksi Rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

## 2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä 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 puiteissa.

## 5 § Rahaston varojen sijoittaminen ja Rahaston tavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa sijoittajalle positiivista reaalituottoa ja saavuttaa tai ylittää yleisen listatun kiinteistömarkkinan tuotto pitkällä aikavälillä. Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti pääasiallisesti listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin sekä muihin arvopapereihin ja johdannaispöytäkirjoihin. Rahasto voi ottaa sekä positiivisia että negatiivisia näkemyksiä eri pääomaluokkiin. Arvopaperit ja johdannaiset, joihin Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1) Kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen (esim. Real Estate Investment Trust, "REIT" tai Listed Property Trust, "LPT") osakkeet ja osuudet sekä muut osakkeet ja osakesidonnaiset instrumentit, kuten vaihtovelkakirjalainat, optiotodistukset, henkilöstooptiot, merkintäoikeudet, osaketalletustodistukset, warrantit ja osakefutuurit.

2) Rahamarkkinavälineisiin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin.

Kohdissa 1-2 tarkoitetut arvopaperit ja rahamarkkinavälineet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säänneltyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla tai niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit tai rahamarkkinavälineet kaupankäynnin kohteeksi em. arvopaperipörssin pörssilistalla tai markkinapaikalla yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään tuon ajan kuluttua umpeen. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston käyttämistä markkinapaikoista. Luettelo on yleisön saatavilla Rahastoyhtiöstä.

3) Muihin kuin kohdassa 2 tarkoitettuihin rahamarkkinavälineisiin edellyttäen, että niiden liikkeeseenlaskua tai liikkeeseenlaskijaa koskee sijoittajien ja säästöjen suojaamiseksi annettu sääntely, ja edellyttäen, että niiden:

- i) 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 jäsenvaltio tai tällaisen valtion osavaltio,

- taikka itsenäinen julkisyhteisö, jossa jäsenenä on vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio;
- ii) liikkeeseenlaskija on yhteisö, jonka liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena kohdan kaksi toisessa kappaleessa tarkoitettulla markkinapaikalla;
  - iii) liikkeeseenlaskija tai takaaja on yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan yhteisön lainsäädännössä määriteltyjen perusteiden mukaisesti, tai luottolaitos, jonka kotipaikka on OECD-valtiossa;
  - iv) liikkeeseenlaskija on muu yhteisö, jonka liikkeeseen laskemiin rahamarkkinavälineisiin tehtyihin sijoituksiin sovelletaan sijoittajansuojaa, joka vastaa edellä i-, ii- tai iii-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.

4) Talletuksiin luottolaitoksessa, jonka kotipaikka on OECD-valtiossa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa.

5) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, rahamarkkinaväline, Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevan sijoitusrahaston osuus tai yhteissijoitusyrityksen osuus, talletus luottolaitoksessa, johdannaissopimus, rahoitusindeksi, yksittäinen hyödyke tai hyödykeindeksi (elintarvike-, metalli-, energia-, öljy-, kaasu- ja kuitutuotteet sekä muut raaka- ja polttoaineet), palvelu (esim. rahtikuljetus), säätila tai muu luonnonilmiö (esim. vedenkorkeus), oikeus (esim. päästöoikeus), termiini- tai volatilitteetti-indeksi, korko tai korkoindexi, valuuttakurssi tai valuutta.

Johdannaisia käytetään omaisuudenhoidon tehostamiseksi korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suoria sijoituksia ja Rahaston sijoitusten suojaamiseksi. Hyödykejohdannaiset selvitetään rahasuorituksina.

Rahasto voi myös ostaa ja myydä noteeratun yrityksen noteeraamattomia warrantteja ja henkilöstöoptiota.

6) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen rahasto-osuudet tai yhteissijoitusyritysten osuudet.

7) Lisäksi Rahasto voi sijoittaa muihin kuin kohdassa 6 tarkoitettuihin direktiivin mukaisiin sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin, eli Vaihtoehtorahastolaissa tarkoitettujen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, Sijoitusrahastolain 72 § 2 momentin mukaisin rajoituksin. Vaihtoehtorahastolaissa tarkoitettujen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneen vaihtoehtorahaston osuuksiin voidaan Rahaston varoja sijoittaa edellyttäen, että sijoittamisen kohteena olevan vaihtoehtorahaston:

- i. 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;
- ii. osuudenomistajien suoja vastaa sijoitusrahaston ja yhteissijoitusyrityksen osuudenomistajien suoja, ja erityisesti varojen erillään pidon, lainaksioton, lainaksiannon ja arvopapereiden sekä rahamarkkinavälineiden ilman katetta tapahtuvan luovutuksen sääntely vastaa sijoitusrahastodirektiivin vaatimuksia; ja
- iii. toiminnasta julkistetaan puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus, joiden nojalla sen varoista ja veloista sekä tuloista ja sijoitustoiminnasta voidaan tehdä arvio kertomuskaudelta.

8) Muihin kuin edellä kohdissa 1-3 mainittuihin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin enintään 15 % Rahaston varoista.

#### Sijoitusrajoitukset:

A) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.

B) Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston varoista saa olla enintään 40 % Rahaston varoista. Tätä rajoitusta ei sovelleta talletuksiin, eikä sellaisiin vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamiseen, joissa vastapuolena on kohdassa 4 tarkoitettu luottolaitos. Rajoitus ei myöskään koske sijoituksia edellä kohdissa 6 - 7 tarkoitettujen sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

C) Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on OECD-valtiossa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 20 % Rahaston varoista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai 5 % Rahaston varoista mikäli vastapuoli on edellä mainittu vakuutusyhtiö tai sijoituspalveluyritys.

D) Yksittäisestä liikkeeseenlaskijasta Rahastolle aiheutuva kokonaisvastapuoliriski saa olla enintään 50 % Rahaston varoista. Kokonaisvastapuoliriskiin sisältyy yksittäisen liikkeeseenlaskijan arvopapereista, rahamarkkinavälineistä, liikkeeseenlaskijan vastaanottamista talletuksista, liikkeeseenlaskijan kanssa solmituista vakioimattomista johdannaissopimuksista sekä annettujen vakuuksien omistusoikeuden siirtymisestä aiheutuva vastapuoliriski.

Edellä mainittujen rajoitusten estämättä Rahasto saa sijoittaa enintään 35 % Rahaston varoista saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, kun liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai kuntayhtymä tai Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, tällaisen valtion osavaltio tai muu paikallinen julkisyhteisö, muu Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestön OECD:n jäsenvaltio taikka kansainvälinen julkisyhteisö, jossa on jäsenenä vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio. Rahastoyhtiö saa riskinhajauttamisen periaatetta soveltaen sijoittaa enemmän kuin 35 % Rahaston varoista edellä tarkoitettuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, mikäli arvopaperit tai rahamarkkinavälineet ovat peräisin vähintään kuudesta eri liikkeeseenlaskusta, eikä samaan liikkeeseenlaskuun ole tarkoitus sijoittaa määrää, joka ylittää 30 % Rahaston varoista.

E) Sijoitettaessa Rahaston varoja johdannaissopimuksiin ei saada ylittää edellä tässä 5 §:ssä mainittuja sijoitusrajoituksia. Sijoitusrajoituksia laskettaessa ei kuitenkaan oteta huomioon sijoituksia sellaisiin johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena on osakeindeksi. Edellytyksenä on, että indeksin koostumus on riittävästi hajautettu ja indeksi kuvaa riittävän tarkasti niitä markkinoita, joiden kehitystä sen on tarkoitus osoittaa. Lisäksi indeksin koostumuksesta ja kehityksestä on oltava yleisesti saatavilla riittävät tiedot.

F) Toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin voidaan Rahaston varoista, huomioiden kohdat 6 ja 7 yhteensä, sijoittaa korkeintaan 10 %. Rahaston sijoitettaessa kohdassa 6 tai 7 tarkoitettuihin rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, Rahastolta voidaan näiden sijoituskohteiden osalta periä vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio, joka on enintään 5 % osuukseen arvosta. Lisäksi Rahaston sijoituskohteena olevista sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston osuuksista voidaan periä Rahastolta hallinnointipalkkion tuottosidonnaista osaa. Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, mutta Rahastolta ei peritä näiden osalta merkintä- eikä lunastuspalkkiota.

G) Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 25 % yksittäisen sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston osuuksista.

H) Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 50 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

I) Rahaston varoihin kuuluvista arvopapereista ja rahamarkkinavälineistä voidaan tehdä lainaus- ja takaisinostosopimuksia edellyttäen, että ne selvitetään laissa tarkoitettussa selvitysyhteisössä tai vastaavassa ulkomaisessa yhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla laissa tarkoitettu arvopaperinvälittäjä ja sopimusehtojen tulee olla markkinoille tavanomaiset ja yleisesti tunnetut. Lainaksi annettujen arvopaperien markkina-arvo ei saa ylittää 25 % Rahaston varoista. Rajoitus ei koske lainaussopimuksia, jotka voidaan irtisanoa ja joiden tarkoittamat arvopaperit voidaan saada välittömästi vaadittaessa takaisin.

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

K) Johdannaissopimusten, takaisinostosopimusten ja lainaussopimusten vakuusvaade saa olla korkeintaan 50 % Rahaston arvosta. Ostettujen optioiden yhteenlasketut preemiot eivät saa hankinta-arvoltaan ylittää 20 % Rahaston markkina-arvosta.

L) Rahaston osakemarkkinasijoitusten nettodelta voi vaihdella -100 % ja +200 % välillä sekä korkosijoitusten osuus Rahaston varoista voi vaihdella -150 % ja +250 % välillä. Rahaston bruttosijoitusaste saa olla enintään 350 % Rahaston arvosta. Painotukset pääomaluokkien välillä voivat vaihdella näissä rajoissa markkinanäkymistä riippuen.

M) Rahaston korkoposition modifioitu duraatio voi vaihdella -10 ja +10 välillä.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 10 % Rahaston arvosta.

Rahasto saa ottaa sijoitustarkoituksiin luottoa enintään määrän, joka vastaa 50 % Rahaston varoista. Sijoitustarkoituksiin otetun luoton kulut veloitetaan Rahastolta. Jos tällaista luottoa on otettu, luoton aiheuttama velkaantumisasaste, luotonoton kulut ja luotonantajat ilmoitetaan Rahaston vuosikertomuksessa ja puolivuotiskatsauksessa.

## 6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

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

Rahastossa on ainoastaan kasvuosuuksia. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja osuuslajien 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 (jatkoksa "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 merkittävässä 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](http://www.unitedbankers.fi)) jokaisena päivänä. Rahastoyhtiön hallitus 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 kunkin kalenteriviikon tiistaina (jäljempänä "Merkintäpäivä") tai mikäli se ei ole Pankkipäivänä, sitä seuraavana Pankkipäivänä. Merkintätoimeksiannot on annettava kunkin Merkintäpäivän merkintöjä varten viimeistään viisi (5) Pankkipäivää ennen aiottua Merkintäpäivää, jotta ne toteutetaan kyseisen Merkintäpäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu tämän ajankohdan jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan Merkintäpäivän arvoon.

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

Merkittyjen osuukien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennetty merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuukien määrä lasketaan yhden kymmenestuhannesosan (1/10 000) tarkkuudella pyöristäen osuukien 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-osuukien lunastus voidaan toteuttaa jokaisen kalenteriviikon tiistaina tai mikäli se ei ole Pankkipäivä, sitä seuraavana Pankkipäivänä (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Jotta lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa toivotun Lunastuspäivän arvoon, on lunastustoimeksiannon oltava perillä Rahastoyhtiössä viimeistään viisi (5) Pankkipäivää ennen toivottua Lunastuspäivää. Lunastamisen tulee tapahtua välittömästi Rahaston varoista. Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, myynnin tulee tapahtua ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun lunastusta vaadittiin Rahastoyhtiöltä. Tällöin lunastus toteutetaan sille päivälle laskettuun rahasto-osuuden arvoon, jona rahat sijoituskohteiden myynnistä on saatu. Finanssivalvonta voi erityisestä syystä myöntää luvan edellä mainitun määräajan ylittämiseen.

Lunastuksesta saatavat varat vähennettynä mahdollisella lunastuspalkkiolla maksetaan rahasto-osuudenomistajan pankkitilille lunastuksen toteuttamispäivää seuraavana Pankkipäivänä.

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

### Vaihto

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

### Yleistä

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

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

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuukien merkinnästä kustannuksina enintään kolme (3) prosenttia merkintäsummasta. Rahasto-osuukien lunastuksesta kustannuksina veloitetaan enintään kolme (3) 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 osuukien 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) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 3) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssimarkkinoiden toimintaa.

Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuukien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan Rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssimarkkinoiden 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 valuuttamääräisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

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

OTC-johdannaissopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet arvostetaan Arvostuspäivänä klo 14.00 (Suomen aikaa) viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon.

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

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

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

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän Arvostuspäivänä klo 14.00 (Suomen aikaa) saatavilla olevia 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 viimeistään Arvostuspäivää seuraavana Pankkipäivänä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina. Kunkin rahasto-osuuden arvo on kyseisen rahasto-osuussarjan nettovarallisuus (Net Asset Value, ”NAV”) jaettuna liikkeellä olevien kyseisen osuussarjan 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 1,45 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.*

### **Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio**

Kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahastoyhtiö veloittaa Rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksikymmentä (20) prosenttia siitä tuotosta, joka ylittää Rahaston referenssituoton. Referenssituotto on kiinteää kulloinkin voimassa oleva sosiaali- ja terveysministeriön vahvistama työeläkelaitoksia koskeva laskuperustekorko lisätynä vuosittain kahdella (2) prosenttiyksiköllä. 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 = 20 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.

### **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 ja Rahastoyhtiön tilikaudet**

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

## 14 § 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-osuudenomistajien 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) äänenlaskijaa;
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 kokouskutsussa 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.

## 15 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

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

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

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

## 16 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintieto-esitys (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.

## 17 § 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 18 §:ssä mainitulla tavalla.



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

### **18 § 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.

### **19 § Tietojen luovuttaminen**

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

### **20 § Sovellettava laki**

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.