

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT SÄÄNNÖT

Investors House Rahastot Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 8.7.2020 ja Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 1 §:n mukaisesti 03.08.2020.

1 § VAIHTOEHTORAHASTON NIMI JA TOIMINNAN TARKOITUS

Vaihtoehtorahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfonden Investors Tuottokiinteistöt ja englanniksi Special Mutual Fund Investors Tuottokiinteistöt (AIF) ("Rahasto"). Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa. Lisäksi Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman korkea kokonaistuotto sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston hallinnosta vastaa Investors House Rahastot Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("Säilytysyhteisö").

3 § ASIAMIEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTON GAV JA RAHASTON NAV

Rahaston GAV-arvolla (Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja. Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseen mukaisia kokonaisvaroja, jotka koostuvat

- 1) sijoituksista, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla ja Rahaston muista varoista
- 2) Rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä
- 3) Rahaston siirtosaamisista, sekä
- 4) sijoituksista, jotka on hankittu Rahastoon luottorahoituksella.

Rahaston NAV-arvolla (Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston nettovaroja. Rahaston nettovarot lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston käyttämä vieras pääoma (Rahaston velat).

Rahastossa on käytössä Rahaston arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jota sovelletaan määritettäessä Rahaston kokonaisvaroja (GAV) (soveltuvin osin) sekä Rahaston nettovaroja (NAV). Hinnoittelumenetelmä on kuvattu 9 §:ssä.

5 § RAHASTON VAROJEN SIOJITTAMINEN

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta sekä asunnot. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuihin

käyttötarkoituksiin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin näiden sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista. Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Hanke- ja kiinteistökehitystoimintaan.
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai siitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 5) 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.
- 6) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.
- 7) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.
- 8) Johdannaispimuksiin, mukaan lukien OTC-johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen

kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden. Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

Sijoitusrajoitukset:

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Kiinteistösijoitukset hajautetaan useisiin kohteisiin. Tästä Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastuksien yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 3:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 35 % voidaan sijoittaa hanke- ja kiinteistökehityskohteisiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 4:

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin

kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 5:

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 6:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 40 % voidaan sijoittaa korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 7:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Muut sijoitusrajoitukset:

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimukseen suojautukseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suorita sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston

kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisien velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

6 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiin. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän ja osuussarjakohtaisen arvon suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiö voi antaa rahaston osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia ja voidaan antaa vain nimetylle osuudenomistajalle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa osuudenomistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu toimitusmaksu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

7 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahastoyhtiölle merkintätoimeksianto. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkinnän vahvistamisen edellytyksenä on, että merkintämaksu on vastaanotettu Rahastoyhtiön hyväksymällä tavalla Rahaston lukuun, ja että Rahastoyhtiöllä on asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä.

Rahasto-osuuksien merkintätoimeksiantoja otetaan vastaan Rahastoyhtiössä ja Rahastoyhtiön päättämässä merkintäpaikoissa. Voimassa olevat merkintäpaikat ja tarkempi merkintämenettely on esitetty rahastoesitteessä.

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä (4) kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Merkintätoimeksianto tulee toimittaa joko Rahastoyhtiölle tai sen määräämään merkintäpaikkaan merkintäpäivänä viimeistään klo 12:00. Merkintäsumman tulee olla Rahastoyhtiön käytettävissä viimeistään merkintäpäivänä kello 12:00 Suomen aikaa. Jos merkintätoimeksianto tai merkintäsumma vastaanotetaan klo 12:00 jälkeen Suomen aikaa, tehdään merkintä seuraavana merkintäpäivänä.

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan väliaikaisesti keskeyttää tai yksittäisen merkinnän suuruutta väliaikaisesti rajoittaa, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto taikka lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli yhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkintäpäivästä ja tämän henkilöllisyydestä.

Rahastoyhtiö voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. Muuta merkintäajankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiö ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta. Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus voi soveltua Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen sääntöjen 10 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu

merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla.

Vahvistuksena merkinnästä sijoittaja saa merkintälaskelman.

8 § RAHASTO-OSUUKSIEN LUNASTUS

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla lunastustoimeksianto ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksiantoja otetaan vastaan Rahastoyhtiössä ja Rahastoyhtiön päättämässä lunastuspaikoissa. Voimassa olevat lunastuspaikat ja tarkempi lunastusmenettely on esitetty rahastoesitteessä.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen pankkipäivä.

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai lunastuspaikalle vähintään kolme kuukautta ennen Lunastuspäivää (Lunastusilmoituksen määräpäivä). Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi sellaisessa poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea, tai jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa tai Rahastoyhtiö voisi joutua

luovuttamaan Rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

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. Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sijoituskohteita (Apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua.

Rahastoyhtiö voi lykätä tai jättää toteuttamatta lunastustoimeksiannon, mikäli yhtiö ei pystyy tunnistamaan asiakasta lain vaatimalla tavalla.

Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastuslaskelman.

9 § RAHASTOSSA KÄYTÖSSÄ OLEVA, RAHASTO-OSUUDEN ARVOON VAIKUTTAVA HINNOITTELUMENETELMÄ

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Hinnoittelumenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jakotettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8,0 %. Tarkemmat tiedot

hinnoittelumenetelmästä ovat kulloinkin voimassa olevassa virallisessa rahastoesitteessä.

10 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSKULUT

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään 2,0 % merkintäsummasta. Rahasto-osuuden lunastuksesta kustannuksina peritään enintään 4,0 % rahasto-osuuden arvosta. Merkintä- tai lunastuspalkkio tai osa siitä voidaan hyvittää rahastolle. Lunastuspalkkio voi määräytyä rahasto-osuuden omistujan pituuden mukaisesti. Tiedot sovellettavista palkkioista sekä kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

11 § RAHASTON JA RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahaston arvonlaskenta-ajankohta on maaliskesä-, syys- ja joulukuun viimeinen pankkipäivä ("Arvonlaskentapäivä") tai muu Rahastoyhtiön hallituksen päättämä päivä.

Rahaston arvo (nettoarvo, NAV) lasketaan ja julkistetaan Arvonlaskentapäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vähintään neljä kertaa vuodessa maaliskesä-, syys ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kalenterivuoden aikana hankittujen kiinteistöjen arviointi voidaan jättää tekemättä, jos arviokirja on alle kolme (3) kuukautta vanha. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkitä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella, tai muutoin, milloin Rahastoyhtiö katsoo tarpeelliseksi. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto

perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan päätöskurssi (close) ellei jäljempänä toisin mainita. Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskilisällä korjattuun markkinakorkoon tai markkinoiden sulkeutumisaikana käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi. Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamiin sekä velkoihin lisätään Arvonlaskentapäivään mennessä kertynyt korko. Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän Arvostuspäivän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun Arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvon tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään 30. pankkipäivänä Arvonlaskentapäivän (Toteutuspäivä) jälkeen. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä ottaen huomioon erisarjaisten osuuksien suhteelliset osuudet Rahaston arvosta.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta sekä kaikista merkintä- ja lunastuspaikoista.

12 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KULUT

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 0,75 % vuodessa laskettuna Rahaston GAVista (Rahaston kokonaisvarat). Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä (palkkioprosentti vuodessa

/ todelliset päivät laskutusvuodessa) Arvonlaskentapäivän mukaisesta Rahaston GAVista ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvosta. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättyinä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla.

Rahaston varoista maksetaan

1) sijoituskohteiden kaupankäynnistä ja kiinteistökaupankäynnistä aiheutuvat varainsiirtoverot, transaktiokulut sekä muut kaupankäynnistä aiheutuvat kulut,

2) Rahoituksen järjestämisestä aiheutuneet kulut. Rahoituskulut mukaan lukien mahdolliset pankin edellyttämien korkosuojausten kulut,

3) kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta kuten hoitamisesta, ylläpidosta ja vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut,

4) Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut, hankintojen ja myyntien dd-kulut sekä vastaavat,

5) Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden ja kiinteistöjen kulut,

6) kiinteistöjen korjaamisen ja kehittämisen kulut,

7) kiinteistöjen verojen ja vakuutusten kulut,

8) Mahdollisista viranomaisselvityksistä, -vaateista ja -pyynnöistä aiheutuvat kulut sekä tilintarkastuksen kulut,

9) muut Rahaston sijoitustoimintaan ja sen omistamiin kiinteistöihin olennaisesti liittyvät kulut

10) Säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut Säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset.

Kulut esitetään yksityiskohtaisemmin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan sääntöjen 6 §:n mukaisesti apporttiamaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiamaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

13 § RAHASTON TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuksien tuotosta ja sen maksamisesta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain määrä, joka on vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Osuuksille jaettu tuotto vähennetään rahastonpääomasta. Tuotto maksetaan osuudenomistajille Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Nostamaton tuotto siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin tuotto olisi ollut nostettavissa. Tuotonjako voi tapahtua useammin kuin vuosittain.

14 § TILIKAUSI

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai yksi tai useampi osuudenomistaja, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Jos osuudenomistaja, jolla ei ole edellä mainittua vähimmäisomistusta, tekee Rahastoyhtiön hallitukselle kirjallisen aloitteen rahasto-osuudenomistajien kokouksen koolle kutsumisesta, Rahastoyhtiö tiedottaa rahasto-

osuudenomistajille kokousaloitteesta vastaavalla tavalla kuin kutsusta kokoukseen. Rahastoyhtiö voi perustellusta syystä kieltäytyä tiedottamisesta, jos se katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Rahastoyhtiön on ilmoitettava tällaisesta kieltäytymisestään ja kieltäytymisen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle osuudenomistajalle.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Osuudenomistajan on, saadakseen osallistua osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

16 § OSUUDENOMISTAJILLE TIEDOTTAMINEN

Ellei laissa toisin ole määrätty, ilmoitukset saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjallisesti taikka ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön internetsivuilla www.investorshouserahastot.fi. Kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköpostitse tai kirjeitse asiakkaan kanssa sovitulla tavalla.

Kutsu osuudenomistajien kokoukseen sekä Rahastoyhtiön harkinnan mukaan muut erityistä huomiota vaativat ilmoitukset julkaistaan lisäksi vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Kirjeitse lähetettyjen ilmoitusten katsotaan tulevan osuudenomistajien tietoon viiden päivän kuluttua postituksesta. Sähköpostitse lähetettyjen ilmoitusten katsotaan tulevan tietoon lähetyspäivänä sekä internetsivuilla tai sanomalehdessä julkaistujen ilmoitusten julkaisupäivänä.

17 § RAHASTOESITTEET, VUOSIKERTOMUKSET JA OSAVUOSIKATSAUKSET

Rahastoyhtiö pitää yllä Rahastosta rahastoesitettä ja avaintietoesitettä, jotka sisältävät sääntelyssä edellytetyt tiedot. Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset on julkistettava kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja Rahaston puolivuotiskatsaus kahden kuukauden

kuluessa katsauskauden päättymisestä. Rahaston säännöt, rahastoesite, avaintietoesite ja puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomus ovat yleisön saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

18 § 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 15 §: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 § 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.