

Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 29.4.2019

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO CAPMAN NORDIC PROPERTY INCOME FUND SÄÄNNÖT

### 1 § Rahasto

Erikoissijoitusrahaston suomenkielinen nimi on Erikoissijoitusrahasto CapMan Nordic Property Income Fund ("Rahasto"). Rahaston ruotsinkielinen nimi on Specialplaceringsfond CapMan Nordic Property Income Fund. Rahaston englanninkielinen nimi on CapMan Nordic Property Income Fund (non-UCITS).

Rahastoon sovelletaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua lakia (162/2014, jäljempänä "Vaihtoehtorahastolaki"). Rahasto on Vaihtoehtorahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto, jonka toimintaan sovelletaan lisäksi mitä kiinteistörahastolain (1173/1997, jäljempänä "Kiinteistörahastolaki") 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistöarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Rahastoon sovelletaan (soveltuvin osin) myös sijoitusrahastolakia (213/2019, jäljempänä "Sijoitusrahastolaki"). Erikoissijoitusrahasto voi poiketa Sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista koskien sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa.

### 2 § Vaihtoehtorahaston hoitaja ja Säilytysyhteisö

Rahastoa hallinnoi CapMan AIFM Oy ("Vaihtoehtorahaston hoitaja"). Vaihtoehtorahaston hoitaja edustaa Rahastoa omissa nimissään, 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"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa toiminnastaan Sijoitusrahastolain ja Vaihtoehtorahastolain puitteissa.

### 3 § Toiminnan ulkoistaminen

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi ulkoistaa liiketoimintansa kannalta merkittäviä toimintojaan, jos ulkoistaminen ei vaaranna Vaihtoehtorahaston hoitajan riskienhallintaa, sisäistä valvontaa tai liiketoiminnan hoitamista. Toimiluvanvaraista toimintaa voidaan ulkoistaa vain sellaiselle toimijalle, jolla on tähän tarvittava toimilupa tai oikeus. Voimassaolevassa Tietoja Rahastosta -asiakirjassa (*Regulatory Disclosures*) on määritelty, miltä osin ja kenelle Vaihtoehtorahaston hoitajan tehtäviä on kulloinkin ulkoistettu.

### 4 § Sijoitustoiminnan tavoitteet

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa rahasto-osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin riskikorjattu tuotto sijoittamalla Rahaston varat näiden sääntöjen mukaisesti.

Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla Rahaston varoja suoraan tai välillisesti Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa ("Kohdemaat") sijaitseviin kiinteistösijoituskohteisiin.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti suoraan tai välillisesti omistamiensa kiinteistöjen vuokratuotoista, kiinteistöjen arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi tavoitella lisätuottoja tekemällä sijoituksia suoraan tai välillisesti rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

Rahasto voi käyttää käteisvarojen hallintaan ja varallisuuden väliaikaiseen sijoittamiseen myös korkosijoituksia ja suojaamistarkoituksessa johdannaisia.

Rahaston sijoituskohteet ja niihin liittyvät rajoitukset on määritelty tarkemmin jäljempänä kohdassa 6 §.

### 5 § Rahaston GAV ja Rahaston NAV



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

Rahaston GAV-arvolla ("GAV", Gross Asset Value) tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja. Rahaston GAV-arvo määritetään laskemalla yhteen Rahaston ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden omaisuuserien arvo mukaan lukien Rahaston sijoituskohteet, siirto- ja muut saamiset, rahavarat ja muut omaisuuserät. Rahaston GAV-arvoon ei lueta mukaan Rahaston tai sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden pankkilainoja ja muita velkaerä.

Rahaston NAV-arvolla ("NAV", Net Asset Value) tarkoitetaan Rahaston nettovaroja. Rahaston nettovarot lasketaan vähentämällä Rahaston GAV-arvosta Rahaston velat. Rahaston velat määritetään laskemalla yhteen Rahaston ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden pankkilainat ja muut velkaerät.

Rahastossa on käytössä Rahaston arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jota sovelletaan määrittäessä Rahaston kokonaisvaroja (GAV) (soveltuvin osin) sekä Rahaston nettovaroja (NAV). Hinnoittelumenetelmä on kuvattu 11 §:ssä.

## 6 § Sijoituskohteet ja sijoitusrajoitukset

### Sijoituskohteet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Kohdemaissa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Kohdemaissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Sellaisten yhtiöiden liikkeeseen laskemiin arvopapereihin, jotka pääasiassa harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa ja/tai hallinnoivat pääasiassa kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavia sijoitusrahastoja, yhteissijoitusyhtiöitä tai vaihtoehtorahastoja edellyttäen, että arvopaperit ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta edellä tässä kohdassa tarkoitettussa vaihdantajärjestelmässä ja kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.
- 4) Talletuksiin luottolaitoksissa edellyttäen, että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa lisäksi edellyttäen, että luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa.
- 5) Euroopan valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
- 6) Kohdemaihin rekisteröityjen tai pääasiassa Kohdemaihin sijoittavien yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Sijoitusrahastodirektiivin (UCITS) mukaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF ja REIT).
- 8) Suomeen, muuhun ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen (mukaan lukien Vaihtoehtorahastolain mukaiset erikoissijoitusrahastot) osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF ja REIT).
- 9) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
- 10) Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu kiinteistövarallisuus tai tällaisen kohde-etuuden arvonkehitystä kuvaava indeksi tai tunnusluku. Johdannaissopimuksia hyödynnetään suojaamistarkoituksessa. Vakioidut johdannaissopimukset ovat ETA-valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on ETA-valtiossa tai yhteisö, jonka kotipaikka on muussa OECD-valtiossa (Australia,



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

Kanada, Japani, Etelä-Korea, Meksiko, Uusi-Seelanti, Sveitsi, Turkki, Yhdysvallat) ja johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä.

### Sijoituskohteisiin liittyvät sijoitusrajoitukset

- a) Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 % on sijoitettava edellä kohdassa 1) ja 2) tarkoitettuihin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Tästä rajoituksesta voidaan tilapäisesti poiketa Rahaston perustamisen yhteydessä, Rahaston rahasto-osuuksien merkintöjen tai lunastusten yhteydessä, edellä kohdassa 1) tarkoitettuja sijoituskohteita myytäessä tai hankittaessa sekä milloin Rahaston varoja ei voida tällaisiin sijoituskohteisiin tarkoituksenmukaisella ja tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoitusstrategia huomioiden.

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

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

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 nettovaroista.

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

- d) Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa yksittäisen edellä kohdassa 6) tarkoitettujen yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön osuuksiin tai osakkeisiin, kohdassa 7) tarkoitettujen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin tai kohdassa 8) tarkoitettujen vaihtoehtorahaston osuuksiin.

Rahaston varoja ei voida sijoittaa sellaisen edellä kohdassa 6) tarkoitettujen yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön osuuksiin tai osakkeisiin, kohdassa 7) tarkoitettujen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin tai kohdassa 8) tarkoitettujen vaihtoehtorahaston osuuksiin, joka voi sääntöjensä mukaan sijoittaa yli 20 % varoistaan muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin. Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisiin tässä tarkoitettuihin sijoituskohteisiin, joiden arvosta peritään kiinteinä palkkioina yhteensä enintään 5 % vuodessa.

Rahaston omistukseen voidaan hankkia enintään 100 % saman edellä kohdassa 6) tarkoitettujen yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön, kohdassa 7) tarkoitettujen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen tai kohdassa 8) tarkoitettujen vaihtoehtorahaston osuuksista tai osakkeista.

Mikäli Rahaston varoja sijoitetaan sellaisten edellä kohdissa 6), 7) ja 8) tarkoitettujen yhtiöiden, sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joita hallinnoi suoraan tai toimeksiannosta Vaihtoehtorahaston hoitaja tai jokin muu yhtiö, johon Vaihtoehtorahaston hoitaja on sidoksissa yhteisen liikkeenjohdon tai määräysvallan taikka merkittävän suoran tai välillisen omistuksen kautta, Vaihtoehtorahaston hoitaja tai muu yhtiö ei saa veloittaa merkintä- tai lunastuspalkkiota Rahaston sijoituksista näiden muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai vaihtoehtorahastojen osuuksiin.

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



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

- f) Rahasto ei saa sijoittaa Vaihtoehtorahaston hoitajan eikä sen suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli 20 % omistusosuus Vaihtoehtorahaston hoitajasta tai sen emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

### Muut rajoitukset

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahaston varoja voidaan pantata Rahaston velvoitteiden vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko kokonaisvarallisuuden (GAV).

Vaihtoehtorahaston hoitaja saa ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Vaihtoehtorahaston hoitaja saa edellä mainitun lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää väliaikaisia rahoitustarpeita, jotka voivat liittyä muun ohessa kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankintaan, Rahaston omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin liittyviin rahoitusjärjestelyihin tai Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseen Rahaston rahasto-osuuksien lunastusten yhteydessä tai muutoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaihtoehtorahaston hoitaja saa yhteensä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

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

Rahasto voi erityisestä syystä myöntää luottoa Rahaston välittömästi tai välillisesti omistamille yhtiöille. Erityisenä syynä voidaan pitää kyseisten yhtiöiden rahoituksen järjestämistä. Rahasto voi luotottaa tällaista yhtiötä enintään määrään, joka vastaa kyseisen yhtiön varojen käypää arvoa. Rahasto ei saa antaa luottoa muulle kolmannelle osapuolelle. Rahaston varoja voidaan käyttää ulkopuolisen luotonantajan myöntämän luoton vakuutena riippumatta siitä, onko ulkopuolinen luotto myönnetty Rahastolle vai Rahaston suoraan tai välillisesti omistamalle kiinteistöyhtiölle tai muulle yhtiölle.

Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä esitetyistä sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa, rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan sijoituskohteita sekä milloin Rahaston varoja ei muusta syystä voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin sijoituskohteisiin.

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

## 7 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Vaihtoehtorahaston hoitaja pitää rahasto-osuuksista ja rahasto-osuudenomistajista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi omistusten siirrot.

Rahastossa on vain tuotto-osuuksia. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien lukumäärän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Rahasto-osuudet jaetaan murto-osiin siten, että yksi (1) osuus koostuu sadastatuhannesta (100 000) yhtä suuresta murto-osasta.

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi sen hallituksen päätöksen perusteella laskea liikkeeseen useita rahasto-osuussarjoja, jotka voivat poiketa toisistaan perittyjen hallinnointi-, merkintä- ja lunastuspalkkioiden osalta. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus vahvistaa kullekin rahasto-osuussarjalle ne edellytykset, joiden perusteella rahasto-osuuksia voidaan merkitä. Osuussarjojen toisistaan poikkeavat merkintäedellytykset voivat perustua esimerkiksi sijoituksen ajalliseen vähimmäispituuteen, sijoituksen vähimmäissuuruuteen sekä Vaihtoehtorahaston hoitajan konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen. Eri rahasto-osuussarjat nimetään yksilöllisesti, ja niitä koskevat palkkiot sekä merkintäedellytykset julkaistaan voimassaolevissa esitteissä (Tietoja Rahastosta -asiakirja ja avaintietoesite).

Mikäli rahasto-osuudenomistajan omistuksen arvo yksittäisessä osuussarjassa nousee merkinnän yhteydessä yli toisen osuussarjan sijoituksen vähimmäissuuruuteen perustuvan merkintäedellytyksen tai mikäli rahasto-osuudenomistajalle syntyy oikeus merkitä



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

toisen osuussarjan osuuksia Vaihtoehtorahaston hoitajan konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen perustuvan merkintäedellytyksen perusteella, muuttaa Vaihtoehtorahaston hoitaja rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuudenomistajan koko omistuksen koskemaan sitä toista osuussarjaa, jonka merkintäedellytykset ovat muutoksen johdosta täyttyneet.

Mikäli rahasto-osuudenomistajan omistuksen arvo yksittäisessä osuussarjassa laskee lunastuksen yhteydessä alle kyseisen osuussarjan sijoituksen vähimmäissuuruuteen perustuvan merkintäedellytyksen tai mikäli rahasto-osuudenomistajan oikeus merkitä kyseisen osuussarjan osuuksia lakkaa Vaihtoehtorahaston hoitajan konsernin kokonaisasiakkuuteen tai työsuhteeseen perustuvan merkintäedellytyksen perusteella, on Vaihtoehtorahaston hoitajalla oikeus muuttaa omistus koskemaan sellaista toista osuussarjaa, jonka merkintäedellytykset muutoksen jälkeen täyttyvät.

## 8 § Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Vaihtoehtorahaston hoitajalle merkintätoimeksianto. Merkintätoimeksianto on merkitsijää sitova. Merkintätoimeksianto toimitetaan Vaihtoehtorahaston hoitajalle tai Vaihtoehtorahaston hoitajan ulkoistettuja tehtäviä hoitavalle toimijalle postitse tai sähköpostitse Rahaston merkintälomaketta käyttäen tai muulla Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen päättämällä tavalla. Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä rahasto-osuussarjan rahasto-osuuksia hän merkitsee.

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ("Merkintäpäivä") ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä.

Riippumatta edellä mainitusta Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuna ajankohtana ("Poikkeava merkintäpäivä").

Merkintätoimeksianto tulee toimittaa Vaihtoehtorahaston hoitajalle tai Vaihtoehtorahaston hoitajan ulkoistettuja tehtäviä hoitavalle toimijalle ja merkintäsunnan tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään Merkintäpäivänä (tai Poikkeavana merkintäpäivänä) klo 15.00 EET. Vaihtoehtorahaston hoitaja voi kuitenkin poiketa edellä mainitusta maksuajankohdasta, jolloin merkintäsunnan tulee olla maksettu merkintätilille viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Riippumatta edellä mainitusta Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Samassa yhteydessä Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus päättää apporttiomaisuudella maksettavan merkinnän merkintäpalkkion suoritustavasta. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen hyväksyntää varten Vaihtoehtorahaston hoitaja varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaisesti katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus riittävällä tavalla soveltuu Rahaston sijoitusstrategiaan. Apporttiomaisuuden markkina-arvosta ja vaikutuksesta rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuteen on ennen rahasto-osuuden merkintää hankittava Kiinteistörahastolaissa tarkoitettun riippumattoman ja ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan arvio, tai jollei apporttiomaisuuteen kuulu kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita, lausunto KHT-tilintarkastajalta tai tilintarkastusyhteisöltä, jonka lausunnosta vastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja

Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Vaihtoehtorahaston hoitajalla on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä merkintätoimeksiannon toteuttamista, mikäli toimeksiannon antajaa ei voida tunnistaa luotettavalla tavalla ja voimassaolevan lain vaatimukset tunnistamisesta eivät täyty tai Vaihtoehtorahaston hoitajalle ei muutoin ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi.

Vaihtoehtorahaston hoitaja pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsunnasta.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsunnasta (tai merkintähintana käytetty Rahastolle luovutettun apporttiomaisuuden arvo) Merkintäpäivälle lasketulla rahasto-osuuden arvolla. Mikäli mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsunnasta (tai merkintähintana käytetty Rahastolle luovutettun apporttiomaisuuden arvo) ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

## 9 § Rahasto-osuuksien lunastus ja luovutus



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla Vaihtoehtorahaston hoitajalle lunastustoimeksianto sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Vaihtoehtorahaston hoitajan haltuun.

Lunastustoimeksianto toimitetaan Vaihtoehtorahaston hoitajalle tai Vaihtoehtorahaston hoitajan ulkoistettuja tehtäviä hoitavalle toimijalle postitse tai sähköpostitse Rahaston lunastuslomaketta käyttäen tai muulla Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen päättämällä tavalla.

Mikäli lunastettavista rahasto-osuuksista on annettu osuustodistus, on se luovutettava Vaihtoehtorahaston hoitajalle tai Vaihtoehtorahaston hoitajan ulkoistettuja tehtäviä hoitavalle toimijalle ennen kuin Vaihtoehtorahaston hoitaja voi hyväksyä lunastustoimeksiannon vastaanotetuksi.

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

Lunastustoimeksianto tulee toimittaa (ja mahdollinen osuustodistus luovuttaa) Vaihtoehtorahaston hoitajalle tai Vaihtoehtorahaston hoitajan ulkoistettuja tehtäviä hoitavalle toimijalle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä klo 15.00 EET.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Vaihtoehtorahaston hoitajan luvalla. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus voi erityisessä tilanteessa päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa. Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastuslaskelman.

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

Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava realisoimalla Rahaston omaisuutta, rahasto-osuudet lunastetaan omaisuuden realisointihetkeä lähimmän seuraavan (sääntöjen 11 §:ssä tarkoitetun) Arvonlaskentapäivän arvoon, kuitenkin viimeistään kyseistä Lunastuspäivää seuraavan Lunastuspäivän arvoon. Mahdollisella lunastuspalkkiolla vähennetty lunastussumma maksetaan tällöin rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo omaisuuden myyntihetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän osalta on edellä tarkoitetulla tavalla laskettu. Riippumatta edellä mainitusta Vaihtoehtorahaston hoitaja ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia lunastuksen maksamisesta toisin.

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi päättää rajoittaa tehtävien lunastusten määrää, mikäli annettujen lunastustoimeksiantojen määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston varoista. Päätös rajoittamisesta voidaan tehdä myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Vaihtoehtorahaston hoitajalle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahastolle kuuluvia varoja ("apporttilunastus"). Vaihtoehtorahaston hoitajan on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden rahasto-osuudenomistajien etua. Samassa yhteydessä Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus päättää apporttiomaisuudella maksettavan lunastuksen lunastuspalkkion suoritustavasta.

Rahasto-osuudenomistaja voi luovuttaa rahasto-osuuden edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Vaihtoehtorahaston hoitajalle selvitys saannostaan sekä muut Vaihtoehtorahaston hoitajan edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus kirjataan (edellä sääntöjen 7 §:ssä tarkoitettuun) rahasto-osuusrekisteriin. Vaihtoehtorahaston hoitaja pidättää oikeuden periä rahasto-osuuden luovutuksesta hinnaston mukaisen merkintäpalkkion.

## 10 § Merkintä- ja lunastuspalkkiot

Vaihtoehtorahaston hoitaja perii rahasto-osuuden merkinnästä merkintäpalkkiona enintään kaksi (2) % merkintäsummasta.

Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus vahvistaa sovellettavan merkintäpalkkion kullekin liikkeeseen lasketulle osuussarjalle.



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

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

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi periä rahasto-osuuden lunastuksesta lunastuspalkkiona enintään viisi (5) % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuden omistuksen pituuden perusteella Tietoja Rahastosta -asiakirjassa esitettävällä tavalla. Mikäli lunastuspalkkio veloitetaan, hyvitetään se Rahastolle vähintään yhden (1) prosentin ylittävältä osalta.

Vaihtoehtorahaston hoitaja pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin yksittäisen lunastuksen osalta erikseen. Vaihtoehtorahaston hoitaja pidättää oikeuden jättää lunastuspalkkio kokonaan tai osittain perimättä kunkin rahasto-osuussarjan ja kunkin sellaisen päivän osalta erikseen, jona Rahaston rahasto-osuuksia voidaan lunastaa.

Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus vahvistaa sovellettavan (rahasto-osuuden omistuksen pituuden perusteella määräytyvän) lunastuspalkkion kullekin liikkeeseen lasketulle rahasto-osuussarjalle.

Tiedot sovellettavista merkintä- ja lunastuspalkkioista julkaistaan kulloinkin voimassa olevissa esitteissä (Tietoja Rahastosta -asiakirja ja rahasto-osuussarjakohtainen avaintietoesite).

## 11 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvo

### Arvonlaskentapäivä

Näissä säännöissä Arvonlaskentapäivällä tarkoitetaan sellaista päivää, jolle Rahaston ja rahasto-osuuden arvo lasketaan.

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

### Rahaston arvo

Rahaston arvo perustuu Rahaston nettovaroihin (NAV), joka lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista (GAV) Rahaston velat. Rahaston arvo lasketaan 20 pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroissa. Arvonlaskennassa on lisäksi käytössä jäljempänä tässä 11 §:ssä kuvattu Rahaston arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä.

### Rahaston varojen arvostaminen

Kiinteistöjen ja muiden kuin säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden markkina-arvo arvioidaan (vähintään) neljännesvuosittain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Edellä mainittujen kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvo arvostetaan myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä milloin rahastomerkitä maksetaan tällaisella apporttiosuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta. Rahaston arvonlaskennassa tällaisten varojen arvostuksen perusteena on viimeisin edellä tarkoitettulla tavalla suoritettu arviointi, mikäli sen tekemisestä on alle neljä (4) kuukautta varsinaisena arvostuspäivänä.

Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevat arvopaperit, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan voidaan arvostaa hankinta-arvoon niiden ensimmäisessä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä suoritettavassa arvostuksessa, mikäli hankinta-ajankohta on päivätasolla sama kuin ensimmäinen arvostusajankohta.

Säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevien arvopapereiden (mukaan lukien säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevat sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyhtymien ja vaihtoehtorahastojen osuudet sekä vakioidut johdannaispöytäkirjat) osalta arvonlaskennan perusteena on niiden arvopäivää seuraavana pankkipäivänä kello 8 tiedossa oleva Arvonlaskentapäivälle tai Arvonlaskentapäivää aiemmalle päivälle kohdistuva viimeisin virallinen päätöskurssi



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

markkinoiden sulkeutumishetkellä. Mikäli edellä mainittua päätöskurssia ei ole saatavilla, pidetään markkina-arvona viimeisintä osto- ja myyntinoteerauksen keskiarvoa tai luotettavan keskiarvon puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

Sellaisten vaihtoehtorahastojen, sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten sekä yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeiden tai osuuksien, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Arvonlaskentapäivälle tai Arvonlaskentapäivää aiemmalle päivälle laskettu viimeisin arvo.

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

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

Käteis- ja määräaikaistalletukset arvostetaan nimellisarvoonsa. Käteis- ja määräaikaistalletusten laskennallinen korkotuotto huomioidaan Rahaston arvonlaskennassa Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen määräämällä tavalla.

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

Jos Rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohteeseen arvostetaan hankinta-arvoonsa, mikäli kohteen hankinnasta on alle vuosi. Muussa tapauksessa kohde arvostetaan Vaihtoehtorahaston hoitajan arvonmäärityspolitiikan mukaisesti.

#### **Rahasto-osuuden arvo**

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

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

Rahaston laskentakausi on päivien lukumäärä edellisen Arvonlaskentapäivän ja Arvonlaskentapäivän välissä sisältäen Arvonlaskentapäivän ("Rahaston laskentakausi").

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Vaihtoehtorahaston hoitajan verkkosivuilta, Vaihtoehtorahaston hoitajalta sekä kaikista merkintäpaikoista.

#### **Rahaston ja rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä**

Vaihtoehtorahaston hoitaja käyttää Rahaston (ja rahasto-osuuksien) arvonlaskennassa hinnoittelumenetelmää, joka perustuu European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles -järjestön (INREV) INREV NAV -ohjeistukseen. Kyseisen ohjeistuksen mukaisesti Rahaston (ja rahasto-osuuksien) arvonlaskennassa tehdään Rahaston arvoon alla kuvatut oikaisut, joiden tarkoituksena on edistää rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaista kohtelua.

- a) Hinnoittelumenetelmässä Rahaston arvoon lisätään erä, joka perustuu Rahaston sijoituskohteiden hankinnasta aiheutuneiden kulujen (kuten esimerkiksi varainsiirtoverojen ja asiantuntijoiden palkkioiden) määrään siten, että arvonlaskennassa mainitut kulut lisätään ensin Rahaston arvoon ja poistetaan tämän jälkeen tasaisesti Rahaston arvosta viiden vuoden kuluessa. Mainitut kulut poistetaan kuitenkin Vaihtoehtorahaston hoitajan päätöksen mukaisesti tapauskohtaisesti aikaisemmin, mikäli (i) Vaihtoehtorahastojen hoitaja yhden tai useamman sijoituskohteen hankinnasta aiheutuneiden kulujen osalta arvioi, että sijoituskohteesta luovutaan ennen mainitun poistojakson päättymistä; tai (ii) Rahasto tosiasiallisesti luopuu yhdestä tai useammasta sijoituskohteesta ennen mainitun poistojakson päättymistä; tai (iii)



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500



Rahaston arvonlaskennan yhteydessä on viitteitä siitä, että hankinnasta aiheutuneiden kulujen poistamatonta osaa ei saada katettua.

- b) Hinnoittelumenetelmässä Rahaston arvoon lisätään erä, joka perustuu Rahaston perustamiskulujen määrään siten, että arvonlaskennassa mainitut kulut lisätään ensin Rahaston arvoon ja poistetaan tämän jälkeen tasaisesti Rahaston arvosta viiden vuoden kuluessa. Mainitut kulut poistetaan kuitenkin Vaihtoehtorahaston hoitajan päätöksen mukaisesti aikaisemmin, mikäli Vaihtoehtorahaston hoitaja arvioi, etteivät poistamattomat perustamiskulut tule vastaamaan niistä saatua tai saatavaa taloudellista hyötyä (esimerkiksi mikäli Rahasto tulee Vaihtoehtorahaston hoitajan arvion mukaan purkautumaan sellaisena ajankohtana, jolloin kaikki arvoon lisätyt perustamiskulut eivät ole tulleet poistetuiksi).
- c) Hinnoittelumenetelmässä Rahaston arvoa oikaistaan erällä, joka perustuu niihin eroavaisuuksiin, jotka Vaihtoehtorahaston hoitaja arvioi vallitsevan (i) muutoin arvonlaskennassa huomioitavien Rahaston sijoituskohteisiin liittyvien laskennallisten verovelkojen määrien sekä (ii) Vaihtoehtorahaston hoitajan arvioimien todennäköisten sijoituskohteiden luovutustapojen perusteella määräytyvien Rahaston sijoituskohteisiin liittyvien laskennallisten verovelkojen määrien välillä.
- d) Hinnoittelumenetelmässä Rahaston arvoa oikaistaan erällä, joka perustuu sijoituskohteen kirjanpidollisen arvon ja käyvän arvon väliseen eroon siten, että arvonlaskennassa Rahaston arvoon lisätään se määrä, jolla käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon.

Kohdissa (a), (b), (c) ja (d) kuvatus hinnoittelumenetelmän soveltaminen vaikuttaa tavanomaisesti rahaston ja rahasto-osuuden arvoon siten, että rahasto-osuuden arvoksi tulee määrä, joka on suurempi kuin se määrä, joka syntyisi ilman menetelmän soveltamista. Tästä syystä menetelmän soveltamisen seurauksena osuudenomistaja tavanomaisesti saa merkintätilanteessa vähemmän rahasto-osuuksia ja lunastustilanteessa suuremman summan verrattuna tilanteeseen, jossa menetelmiä ei sovellettaisi.

Kohdissa (a), (b), (c), ja (d) kuvattua hinnoittelumenetelmää sovelletaan Rahaston ja rahasto-osuuden arvonlaskennassa myös siltä osin kuin Rahaston tai rahasto-osuuden arvoa, kokonaisvaroja (GAV) tai nettovaroja (NAV) käytetään tai niihin viitataan 6 §:n mukaisten sijoitusrajoitusten laskennassa, 7 §:ssä tarkoitettujen omistusten ja rahasto-osuussarjojen arvojen laskennassa, 8 §:ssä tarkoitettua rahasto-osuuden arvon laskennassa, 9 §:ssä tarkoitettua rahasto-osuuden arvon laskennassa, 10 §:ssä tarkoitettua lunastuspalkkion laskennassa sekä 12 §:ssä mainittujen palkkioiden laskennassa, kussakin tapauksessa siltä osin kuin mainituissa sääntökohdissa ei toisin määrätä. Hinnoittelumenetelmää ei kuitenkaan sovelleta siltä osin kuin osa hinnoittelumenetelmästä ei sovellu kyseiseen tarkoitukseen (esimerkiksi osa menetelmästä ei sovellu kokonaisvarojen (GAV) määrittämiseen ja näin ollen sovelletaan kokonaisvarojen (GAV) määrittämiseen vain tähän tarkoitukseen soveltuvaa osaa menetelmästä).

## 12 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

### Kiinteä hallinnointipalkkio

Vaihtoehtorahaston hoitaja saa korvauksena toiminnastaan kiinteän hallinnointipalkkion, joka on enintään kaksi ja puoli prosenttia (2,5 %) vuodessa laskettuna Rahaston nettovaroista (NAV). Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen jakamalla Rahaston nettovaroista (NAV) rahasto-osuussarjalle kohdistettavan osuuden (€), rahasto-osuussarjan voimassaolevan palkkion (%) ja Rahaston laskentakauden palkkiopäivien lukumäärän tulo 365:llä. Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa ja se veloitetaan vuosineljänneksittäin.

Edellä kuvatulla tavalla laskettu kiinteä hallinnointipalkkio kirjataan Arvonlaskentapäivälle Rahaston arvoon velkana Vaihtoehtorahaston hoitajalle. Vaihtoehtorahaston hoitaja veloittaa kertyneen palkkiosaamisensa Rahastolta kunkin Arvonlaskentapäivän osalta sen jälkeen, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu. Kiinteä hallinnointipalkkio on aina huomioitu Rahaston ja kunkin rahasto-osuuden julkaistussa arvossa. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus vahvistaa kunkin rahasto-osuussarjan kiinteän hallinnointipalkkion määrän. Vaihtoehtorahaston hoitajan perimät palkkiot julkaistaan Rahaston voimassaolevissa esitteissä (Tietoja Rahastosta -asiakirja ja avaintietoesitteissä).

Kiinteän hallinnointipalkkion laskennassa Rahaston nettovarot (NAV) lasketaan 11 §:ssä kuvatus hinnoittelumenetelmän mukaisesti.

### Tuottosidonnainen palkkio

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi veloittaa kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Tuottosidonnaisena palkkiona enintään 20 % siitä osasta Rahaston laskentakauden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton. Rahaston laskentakauden vertailutuotto



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

lasketaan jakamalla Rahaston laskentakauden palkkiopäivien lukumäärä 365:llä kerrottuna vuosittaisella 7,0 %:n vertailutuotolla ("Rahaston laskentakauden vertailutuotto"). Rahaston kokonaistuotto, joka lasketaan tuottosidonnaisen palkkion mahdollista veloittamista varten, lasketaan perustuen rahasto-osuuden arvon kehitykseen (sisältäen kiinteän hallinnointipalkkion mutta kuitenkin ennen tuottosidonnaisen palkkion mahdollista veloittamista) johon lisätään laskentakauden aikana tuotto-osuutena jaettu tuotto. Rahaston tuottosidonnainen palkkio lasketaan erikseen kunkin rahasto-osuussarjan osalta. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus vahvistaa kunkin rahasto-osuussarjan tuottosidonnaisen palkkion määrän. Vaihtoehtorahaston hoitajan perimät palkkiot julkaistaan Rahaston voimassaolevissa esitteissä (Tietoja Rahastosta -asiakirja ja avaintietoesitteissä).

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen palkkion veloituksen mukaisen rahasto-osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva laskentakautta tapahtunut tuotonjako.

Tuottosidonnaisen palkkion määrä lasketaan rahasto-osuussarjakohtaisesti kunkin Arvonlaskentapäivän osalta erikseen kertomalla keskenään:

- 1) rahasto-osuussarjan voimassaoleva tuottosidonnainen palkkio (enintään 20%), ja
- 2) Ja kohdan i) ja ii) välinen positiivinen erotus:
  - i. rahasto-osuussarjan Arvonlaskentapäivän mukainen arvo ennen tuottosidonnaisen palkkion määräytymistä lisättyinä Rahaston laskentakauden aikana mahdollisesti jaetulla rahasto-osuussarjakohtaisella tuotto-osuudella, jaettuna suuremmalla seuraavista:
    - a) edellisen Arvonlaskentapäivän rahasto-osuussarjakohtaisella arvolla tai;
    - b) rahaston high-water-mark rajoitteella
  - ii. Rahaston laskentakauden vertailutuotto

Edellä kuvatulla tavalla laskettu tuottosidonnainen palkkio kirjataan Arvonlaskentapäivälle Rahaston arvoon velkana Vaihtoehtorahaston hoitajalle. Vaihtoehtorahaston hoitaja veloittaa kertyneen palkkiosaamisensa Rahastolta kunkin Arvonlaskentapäivän osalta sen jälkeen, kun arvonlaskenta on kokonaisuudessaan suoritettu. Tuottosidonnainen palkkio on aina huomioitu Rahaston ja rahasto-osuuden julkaistussa arvossa.

Tuottosidonnaisen palkkion laskennassa Rahaston nettovarot (NAV) ja siitä johdettava rahasto-osuuden arvo lasketaan 11 §:ssä kuvatun hinnoittelumenetelmän mukaisesti.

#### **Muut kulut**

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

- i. Säilytysyhteisölle Rahaston Vaihtoehtorahastolain mukaisena säilytysyhteisönä toimimisesta ja Rahaston varojen säilyttämisestä maksettavat palkkiot,
- ii. Rahaston toimintaan liittyvät verot ja viranomaismaksut,
- iii. Rahaston toimintaan liittyvät rahoituskulut,
- iv. Rahaston taloushallinto- ja tilintarkastuskulut,
- v. Rahaston toimintaan liittyvät perintäkulut,
- vi. Rahaston toimintaan liittyvät vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut,
- vii. Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät muut kulut mukaan lukien sääntelystä aiheutuvat kulut,
- viii. potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen, niistä laadittaviin selvityksiin ja niitä koskien tehtyihin tarkastuksiin ja arvioihin liittyvät kulut, mukaan lukien ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot,
- ix. sijoituskohteiden hankintaan liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät toimenpidepalkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- x. sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät toimenpidepalkkiot/palkkiot, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,
- xi. sijoituskohteisiin liittyvät kiinteät kulut (kuten jatkuvaluonteiset verot ja viranomaismaksut sekä muut sijoituskohteisiin liittyvät jatkuvaluonteiset kulut),
- xii. sijoituskohteiden huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut,
- xiii. muut suoraan sijoituskohteiden ylläpitoon liittyvät materiaalit ja palvelut,



**CapMan AIFM Ltd**  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

**CapMan Group**  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

- xiv. rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan liittyvät kulut,
- xv. sijoituskohteiden hallintaan ja vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut ja ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot),
- xvi. sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten sääntöjen 11 §:ssä tarkoitetulle Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot),
- xvii. Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden ja holding-yhtiöiden toimintaan liittyvät kulut,
- xviii. muut sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin liittyvät kulut.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen kohdan 8 ja 9 mukaisesti apporttiosuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiosuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

### 13 § Tuotonmaksu

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

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

Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä ja merkintäpalkkiolla) merkitään lähtökohtaisesti uusia rahasto-osuuksia tuotonmaksupäivää lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Rahasto-osuudenomistaja voi ilmoittaa Vaihtoehtorahaston hoitajalle (merkintälomakkeella tai muulla tavalla) haluavansa tuotonmaksun käteisenä. Tällaisen ilmoituksen on oltava Vaihtoehtorahaston hoitajalla viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen tuotonmaksupäivää. Rahasto-osuudenomistajan niin halutessa maksetaan tuotto-osuus (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) rahasto-osuudenomistajan Vaihtoehtorahaston hoitajalle ilmoittamalle pankkitilille. Jollei pankkitiliä ole ilmoitettu, nostamaton tuotto-osuus siirretään takaisin Rahaston varoihin, kun viisi vuotta on kulunut siitä hetkestä, jolloin voitto-osuus olisi ollut nostettavissa.

### 14 § Tilikausi

Rahaston ja Vaihtoehtorahaston hoitajan tilikausi on kalenterivuosi. Tilikausi voi Vaihtoehtorahaston hoitajan hallituksen päätöksellä poiketa edellä mainitusta myös Rahaston toiminnan lakatessa.

### 15 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous kutsutaan koolle, mikäli Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos tilintarkastaja sitä kirjallisesti vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Lisäksi ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, mikäli rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 5 % kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Vaihtoehtorahaston hoitaja kutsuu rahasto-osuudenomistajien kokouksen koolle viivytyksettä, mikäli edellä mainittu rahasto-osuudenomistajien vähemmistö kannattaa kokouksen koolle kutsumista. Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus kutsuu kokouksen koolle viimeistään kaksi (2) viikkoa ja aikaisintaan neljä (4) viikkoa ennen kokouksen ajankohtaa. Kokouskutsu lähetetään rahasto-osuudenomistajille kirjeitse, sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen ja kokouskutsu julkistetaan Vaihtoehtorahaston hoitajan internetsivuilla.

Vaihtoehtorahaston hoitaja ilmoittaa rahasto-osuudenomistajille saamastaan Sijoitusrahastolain 26 luvun 9 §:n mukaisesta kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai jos kokouksen koolle kutsumista esittävällä rahasto-osuudenomistajalla ei ole edellä mainitun mukaista vähimmäisomistusta, muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta, Vaihtoehtorahaston hoitajan internetsivuilla. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on Sijoitusrahastolain mukaisesti oikeus kieltäytyä edellä mainitusta tiedottamisesta, mikäli Vaihtoehtorahaston hoitaja katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Vaihtoehtorahaston hoitaja ilmoittaa kieltäytymisestään ja sen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle rahasto-osuudenomistajalle.



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

Oikeus osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on niillä rahasto-osuudenomistajilla, jotka ovat ilmoittautuneet Vaihtoehtorahaston hoitajalle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä. Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Myös rahasto-osuuden murto-osat tuottavat äänioikeuden omistettujen murto-osuuksien suhteessa. Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai, äänten mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa tulee valituksi eniten ääniä saanut. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

## 16 § Tärkeät ilmoitukset ja tiedotteet

Lakiin perustuvan tiedottamisen osalta noudatetaan Rahaston toimintaan soveltuvien voimassa olevien lakien vaatimuksia.

Muut tärkeät ilmoitukset ja tiedotteet julkaistaan Vaihtoehtorahaston hoitajan verkkosivuilla sekä (tarvittaessa) saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, sähköpostin välityksellä tai muuta sähköistä viestintää käyttäen.

Mikäli ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa viidentenä pankkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi. Mikäli ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa seuraavana pankkipäivänä sähköpostin tai muun sähköisen viestin lähettämisestä lukien.

## 17 § Asiakirjojen julkistaminen

Rahaston Tietoja Rahastosta -asiakirja (*Regulatory Disclosures*), avaintietoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus sekä Vaihtoehtorahaston hoitajan tilinpäätös ja toimintakertomus julkaistaan Vaihtoehtorahaston hoitajan verkkosivuilla yleisesti käytössä olevassa tiedostomuodossa. Lisäksi edellä mainitut asiakirjat ovat esillä Vaihtoehtorahaston hoitajan toimitiloissa. Puolivuotiskatsaus julkaistaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä. Vuosikertomus julkaistaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden (tai katsauskauden) päättymisestä.

## 18 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitus. Sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon.

Sääntöjen muutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen tai julkaisemalla muutosta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä. Vaihtoehtorahaston hoitaja voi myös vaihtoehtoisesti julkaista muutosta koskevan tiedotteen Vaihtoehtorahaston hoitajan verkkosivuilla. Mikäli sääntöjen muutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen sääntöjen muutoksen tietoonsa viidentenä pankkipäivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet on luovutettu postin kuljetettavaksi. Mikäli sääntöjen muutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen muutoksen tietoonsa seuraavana pankkipäivänä sähköpostin tai muun sähköisen viestin lähettämisestä lukien. Mikäli sääntöjen muutos saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisemalla muutosta koskeva tiedote valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Vaihtoehtorahaston hoitajan internetsivuilla, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen sääntöjen muutoksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä.

## 19 § Merkintöjen ja lunastusten väliaikainen keskeyttäminen

Vaihtoehtorahaston hoitaja voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja/tai lunastukset, mikäli Vaihtoehtorahaston hoitajan käsityksen mukaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä vaatii.

Merkintöjen keskeyttäminen on mahdollista esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Vaihtoehtorahaston hoitajasta riippumattomasta syystä;
- Rahastossa omistajana jo olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsiijoituksia Rahastoon;



CapMan AIFM Ltd  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

CapMan Group  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500

- kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut; tai
- jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Lunastusten keskeyttäminen on mahdollista esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- Rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut Vaihtoehtorahaston hoitajasta riippumattomasta syystä;
- Rahaston varoja jouduttaisiin myymään markkina-arvoa huomattavasti alhaisemmalla hinnalla; tai
- jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

## 20 § Tietojen luovuttaminen

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

## 21 § Sovellettava laki

Vaihtoehtorahaston hoitajan ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.



**CapMan AIFM Ltd**  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500  
Business ID 0749176-2 · Domicile Helsinki

**CapMan Group**  
Ludviginkatu 6, 4 fl. · 00130 Helsinki · Finland  
Tel +358 207 207 500