

1 § Sijoitusrahasto

Sijoitusrahaston nimi on erikoissijoitusrahasto Taaleri Kiinteistöt ja englanniksi Taaleri Real Estate Fund (non-UCITS) (jäljempänä Rahasto).

2 § Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö

Rahaston hallinnosta vastaa Taaleri Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä Rahastoyhtiö). Rahastoyhtiö edustaa omista nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminta.

3 § Asiamiehen käyttö

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahasto-esitteissä (rahasto-esitteessä ja avaintietoesitteessä) on ilmoitettu, milta osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

4 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien siirrot. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osin. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät ja ne ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevissa rahasto-esitteissä. Kussakin rahasto-osuussarjassa voi olla ainoastaan tuotto-osuuksia. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä rahasto-osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta, ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen ja osuuslajien suhteelliset arvot.

Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa.

5 § Rahasto-osuuksien merkintä, lunastus ja vaihto

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa Rahastoyhtiön toimipajoissa ja muissa Rahastoyhtiön hallituksen päättämässä merkintä ja lunastuspaikoissa, jotka on määriteltävä rahasto-esitteissä niiden aukioloaikana maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä päivänä. Mikäli viimeinen päivä ei ole pankkipäivä, on sitä edeltävä pankkipäivä merkintä- ja lunastuspäivä. Merkinnät ja lunastukset toteutetaan Rahasto-osuuden arvon julkaisupäivänä merkintä- ja lunastuspäivän rahasto-osuuden arvoon.

Rahasto-osuuksien merkintä toteutetaan merkintäpäivälle vahvistettavana rahasto-osuuden arvoon, mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu ja rekisteröity Rahastoyhtiössä merkintäpäivänä ennen klo 13.00 ja merkintäsumma on Rahaston tai Rahastoyhtiön käytettävissä. Mikäli merkintätoimeksianto on rekisteröity vasta klo 13.00 tai sen jälkeen, toteutetaan merkintä seuraavana merkintäpäivänä laskettavaan rahasto-osuuden arvoon.

Lunastusta on vaadittava Rahastoyhtiöltä viimeistään kolmea kalenterikuukautta ennen lunastuspäivää ennen kello 13.00 Tämän jälkeen saapuneet ja rekisteröidyt lunastustoimeksiannot toteutetaan seuraavan lunastuspäivän rahasto-osuuden arvoon. Mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, on lunastusta vaadittava viimeistään tätä edeltävänä pankkipäivänä. Lunastushinta on lunas-

tuspäivän rahasto-osuuden lunastuskululla vähennetty arvo. Lunastushinta maksetaan rahasto-osuudenomistajan pankkitilille toteuttamispäivää seuraavana pankkipäivänä.

Tiedot rahasto-osuuksien merkintä- ja lunastushinnoista ovat yleisön saatavilla Rahastoyhtiön toimipaikoista jokaisena pankkipäivänä niiden aukioloaikoina.

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä rahasto-osuussarjan osuuksia merkitään. Merkitsijää sitova ilmoitus merkinnästä tapahtuu maksamalla merkintämaksu Rahastoyhtiön ilmoittamalle pankkitilille. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkinnän ja lunastuksen vähimmäismäärät.

Merkintäsumma voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia taroituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus voi soveltua Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen 9 §:ssä mainittuja Rahaston arvon laskemista koskevia menetelmiä noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkinnän edellytyksenä on, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto, ellei sille ole toimitettu edellä mainittuja tietoja, mikäli asiakassuhteelle ei ole Rahastoyhtiön mielestä todellista tarvetta tai mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta.

Merkittyjen rahasto-osuuksien lukumäärä saadaan jakamalla merkintäpalkkiolla vähennetty merkintämaksu merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan rahasto-osuuden kymmenestuhannesosan (1/10 000) tarkkuudella, pyöristetään alaspäin lähimpään rahasto-osuuden murto-osaan ja jakojäännös lisätään rahastopääomaan. Vahvistuksena merkinnästä rahasto-osuuden omistaja saa ostolaskelman. Mikäli merkintä tehdään Taalerin verkkopalvelussa, ostolaskelma toimitetaan kuitenkin aina verkkopalveluun.

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus vaatia Rahastoyhtiöltä rahasto-osuuden lunastamista lunastuspäivänä ja Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus.

Mikäli Rahastolla ei ole lunastuksen toteuttamispäivänä riittäviä käteisvaroja lunastuksen toteuttamiseen, tulee lunastus toteuttaa ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa alkuperäisestä lunastuksen toteuttamispäivästä. Lunastus tulee tällöin toteuttaa ensimmäisenä lunastuspäivänä, jolloin Rahastolla on riittävät käteisvarat ja lunastus toteutetaan sille päivälle laskettuun rahasto-osuuden arvoon. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Finanssivalvonta voi erityisestä syystä myöntää luvan ylittää edellä mainittu määräaika sijoituskohteiden myymiselle.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihteellisesti 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.

Mikäli lunastustoimeksiannot kokonaismäärä lunastuspäivänä ylittää 10 % rahaston nettoarvosta, Rahastoyhtiö voi päättää 10 %:n ylittävän osan lunastustoimeksiantoista lykkäämisestä toteutettavaksi seuraavana lunastuspäivänä, mikäli se on rahasto-

osuudenomistajien edun mukaista. Lykätyt lunastustoimeksiannot toteutetaan ensisijaisesti myöhemmin saapuneisiin lunastustoimeksiantoihin verrattuna.

Rahasto-osuudenomistajan vaihtaessa rahasto-osuuksia Rahastoyhtiön hallinnoimien muiden rahastojen rahasto-osuuksiin katsotaan lunastus- ja merkintäpäiväksi lunastuksen toteuttamispäivä.

6 § Joustava hinnoittelumenetelmä

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi täysi joustava hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan Rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia ja kurssieroja sekä edistetään Rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Mikäli Rahaston nettolunastusten määrä ylittää 5,0 % Rahaston nettovaroista, voi Rahastoyhtiö päättää Rahasto-osuuden arvon korjaamisesta oikaisukerointa käyttäen alaspäin. Käytetyn oikaisukertoimen enimmäismäärä on 5,0 %.

Täyden joustavan hinnoittelumenetelmän käyttäminen Rahastossa perustuu lunastuspäivänä kello 13.00 Rahastoyhtiöllä olevaan tietoon Rahaston nettomerkinnoistä.

7 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa, jos markkinapaikka, jota voidaan Rahaston sijoituspolitiikka huomioon ottaen pitää päämarkkinapaikkana, on suljettu tai muusta erityisen painavasta syystä väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää osuuksien lunastukset osuudenomistajien edun tai yhdenvertaisuuden sitä vaatiessa, normaaliin tiedonvälitykseen liittyvien häiriöiden vuoksi tai jos markkinapaikka, jota voidaan Rahaston sijoituspolitiikka huomioon ottaen pitää päämarkkinapaikkana, on muusta kuin ennalta arvattavasta syystä suljettu, kaupankäyntiä on sanotulla markkinalla rajoitettu tai muusta erityisen painavasta syystä.

8 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä palkkiona enintään 3 prosenttia merkintäsummasta ja lunastuksesta palkkiona enintään 3 prosenttia rahasto-osuuden arvosta. Lunastuspalkkio voi olla porrastettu omistustajan mukaan.

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä- ja lunastuspalkkion määristä sekä omistusoikeuden rekisteröintimaksusta. Tarkemmat tiedot palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevissa rahasto-esitteissä.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää perityn merkintäpalkkion hyvittämisestä Rahastolle joko kokonaan tai osittain.

9 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan kullekin merkintä- ja lunastuspäivälle. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston sijoituskohteet arvostetaan niiden voimassaolevaan markkina-arvoon. Markkina-arvo määräytyy sen arvon mukaan, joka arvopapereilla ja rahamarkkinavälineillä on arvostuspäivää seuraavana pankkipäivänä kello 05.00 Suomen aikaa. Arvopapereiden lainausopimukset arvostetaan kohde-etuutena olevien arvopapereiden markkina-arvoon.

Jollei arvostuspäivältä ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on ostaja myyntinoteerauksen välillä. Jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alhaisempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan arvostuspäivää seuraavana

pankkipäivänä klo 05.00 Suomen aikaa voimassa olevalla virallisella Euribor-noteerauksella lisätynä Rahastoyhtiön hallituksen päättämällä liikkeeseenlaskijaryhmäkohtaisilla riskipreemioilla.

Johdannaissopimusten osalta markkina-arvolla tarkoitetaan ennen arvostuspäivää seuraavan pankkipäivän klo 05.00 Suomen aikaa tehdyn viimeisen kaupan kurssia.

Sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osalta markkina-arvolla tarkoitetaan arvostuspäivää seuraavana pankkipäivänä klo 05.00 Suomen aikaa saatavissa olevaa viimeisintä kyseisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen sääntöjen mukaisesti julkaistua rahasto-osuuden tai osuuden arvoa.

Kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopaperien sekä rakennus- ja kiinteistökehityskohteiden osalta markkina-arvolla tarkoitetaan Keskuskauppaamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen määrittelemää käypää arvoa. Kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit sekä rakennus- ja kiinteistökehityskohteet voidaan kuitenkin erityisestä syystä arvostaa muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin menettely perustellaan toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Jos sijoituskohteille ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti.

Tilisaataviin pankeilta lisätään niille kertynyt korko Rahastoyhtiön hallituksen päätöksen mukaisesti.

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muutetaan euroiksi, pääsääntöisesti arvostuspäivää seuraavana pankkipäivänä kello 05.00 Suomen aikaa, julkisen hinnanseurantajärjestelmän ilmoittamien kansainvälisten valuuttapankkien viimeisten valuuttanoteerausten keskihintoihin.

10 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kullekin merkintä- ja lunastuspäivälle. Rahasto-osuuden arvo julkaistaan Rahastoyhtiössä, kaikissa rahastojen merkintäpaikoissa ja Taalerin verkkopalvelussa arvostuspäivää seuraavaan kluun 15. päivänä. Mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, julkaistaan rahasto-osuuden arvo sitä edeltävänä pankkipäivänä.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeessä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä

11 § Rahaston tuotonjako

Tuotto-osuuksien omistajille maksetaan Rahaston varoista tuotona se määrä, joka on vähintään 75 % Rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta.

Rahastosta jaetaan kunakin maaliskuu- ja syyskuun viimeisenä päivänä tuotona 75 % edellisen tuotonjakopäivän jälkeen kertyneestä yllä mainitun mukaisesti lasketusta voitosta. Mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, on tuotonjakopäivä edeltävä pankkipäivä. Tuotto maksetaan tuotto-osuuden omistajalle, joka on merkittynä Rahastoyhtiön rahasto-osuusrekisteriin tuotonjakopäivänä. Tuotto maksetaan rahasto-osuuden omistajalle viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua tuotonjakopäivästä.

Rahastoyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain edelliseltä tilikaudelta maksettavan tuoton kokonaismäärän. Mikäli kokonaismäärä ylittää tilikauden aikana maksettujen tuottojen yhteismäärän, maksetaan maksetun tuoton ylittävä osa rahasto-osuuden omistajille seuraavan tuotonjaon yhteydessä. Tieto yhtiökokouspäivästä on

saatavilla rahastoyhtiössä sen aukioloaikoina ja Rahastoyhtiön internetsivuilla sen jälkeen, kun kutsu yhtiökokoukseen on lähetetty. Tuotto maksetaan rahasto-osuuden omistajan ilmoittamalle pankkitilille, ellei muuta sovita.

Rahaston tuotonjako aloitetaan ensimmäisenä tuotonjakopäivänä sen jälkeen, kun Rahaston sijoitustoiminnan aloittamisesta on kulunut 12 kuukautta.

Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen maksupäivästä lukien, takaisin Rahaston omaisuuteen.

12 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai jos tilintarkastaja, Rahastoyhtiön hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuuden omistajat, joilla on yhteensä vähintään kahdeskymmenesosa (1/20) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, sitä kirjallisesti vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Jos rahasto-osuudenomistajan koko omistus on Rahastossa alle yhden osuuden, on osuudenomistajalla kokouksessa kuitenkin yksi ääni. Kokousasiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä lukuun ottamatta vaaleja, joissa tulevat valituiksi eniten ääniä saaneet. Äänen mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, vaaleissa arpa.

Rahasto-osuuden omistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuuden omistajien kokoukseen toimitetaan 16 §:ssä mainitulla tavalla aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Rahasto-osuuden omistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Rahasto-osuuden omistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuuden omistajalle 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 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

14 § Rahastoesitteet, vuosikertomukset ja osavuositarkastukset

Rahaston rahastoesite, avaintietoasiakirja ja puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Puolivuotiskatsaukset on julkistettava kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä lukien. Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset on julkistettava kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

15 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Rahaston sääntöjen muutoksia tulee voimaan kuukauden kuluessa siitä, kun muutokset on saatettu osuudenomistajien tietoon alla 16 §:ssä mainitulla tavalla. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia.

16 § Ilmoitukset rahasto-osuuden omistajille

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse, Taalerin verkkopalveluun, ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä tai Taalerin verkkosivuilla tai osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen.

Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuuden omistajille, rahasto-osuuden omistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan postiosoitteeseen, katsotaan tulleen rahasto-osuuden omistajan tietoon seitsemäntenä (7) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Taalerin verkkopalveluun, valtakunnallisessa päivälehdessä tai Taalerin verkkosivuilla julkaistun ja rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen lähetetyn ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuuden omistajan tietoon sinä päivänä, kun viesti on lähetetty tai ilmoitus julkaistu.

17 § Tietojen luovuttaminen

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

18 § Sovellettava laki ja erimielisyydet

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sekä näiden sääntöjen mukaisiin sopimuksiin sovelletaan Suomen lakia.

Näiden sääntöjen mukaisiin sopimuksiin liittyvät riidat käsitellään Helsingin kärjäoikeudessa. Mikäli rahasto-osuuden omistaja on kuluttaja, hän voi nostaa sopimuksesta aiheutuvia riitoja koskevan kanteen Rahastoyhtiötä vastaan vaihtoehtoisesti siinä Suomessa sijaitsevassa kärjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin hänen vakinainen asuinpaikkansa kuuluu.

19 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä tasainen arvonnousu hajauttamalla varat sijoitusrahastolain ja näiden sääntöjen mukaisesti. Rahaston varat sijoitetaan pääosin erilaisiin eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahasto parantaa tuottoedellytyksiään viivuttamalla sijoituksia lainarahalla.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa

- 1) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseviin kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin, kuten asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin, ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistö-sijoitustoimintaan, vähintään 60 % Rahaston varoista.
- 2) Rakentamiseen ja kiinteistökehitystoimintaan enintään 20 % Rahaston varoista.
- 3) Arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, joilla käydään kaupaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annettussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai joilla käydään kaupaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 4) Arvopapereihin, joiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan arvopaperit kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annettussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla, edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.
- 5) Rahamarkkinavälineisiin, jotka eivät ole kaupankäynnin kohteena kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annettussa laissa tarkoitetulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla, edellyttäen, että niiden liikkeeseenlaskua tai liikkeeseenlaskijaa koskee sijoittajien ja säästöjen suojaamiseksi annettu sääntely, ja niiden:

- a) liikkeeseenlaskija tai takaaja on Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion keskus-, alue- tai paikallisviranomaisen tai keskuspankki, Euroopan keskuspankki, Euroopan Unioni tai Euroopan investointipankki, muu kuin Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio tai tällaisen valtion osavaltio, taikka kansallinen julkisyhteisö, jossa on jäsenenä vähintään yksi Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio; tai
- b) liikkeeseenlaskija on yhteisö, jonka liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupankäynnin kohteena kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla; tai
- c) liikkeeseenlaskija tai takaaja on yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan yhteisön lainsäädännössä määriteltyjen perusteiden mukaisesti, tai yhteisö, johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä; tai
- d) liikkeeseenlaskija on muu yhteisö, jonka liikkeeseen laske- miin rahamarkkinavälineisiin tehtyihin sijoituksiin sovelletaan sijoittajansuojaa, joka vastaa edellä a), b) tai c) kohdassa säädettyä, ja liikkeeseenlaskijan oma pääoma on vähintään 10 miljoonaa euroa ja joka laatii ja julkaisee tilinpäätöksensä Euroopan neuvoston direktiivin 78/660/ETY mukaisesti, tai yhteisö, joka kuuluu konserniin, jossa on yksi tai useampia yhtiöitä, joiden liikkeeseen laskema arvopaperi on kaupan- käynnin kohteena kaupankäynnistä rahoitusvälineillä an- netussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla, ja joka on erikoistunut konsernin rahoitukseen, tai yhteisö, joka on erikoistunut sellais- ten arvopaperistamisvälineiden rahoitukseen, joissa hyödyn- netään luottolaitoksen maksuvalmiuslimiittiä.

6) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadit- taessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja eräänny mak- settavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, Sveitsissä, Yhdysvalloissa tai Japanissa.

7) Kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien sijoitusrahastojen, yh- teissijoitusyhtymien, vaihtoehtorahastojen tai niitä vastaavien kol- manteen maahan sijoittautuneiden rahastojen osuuksiin. Vaihto- ehtorahastojen tai niitä vastaavien kolmanteen maahan sijoittau- tuneiden rahastojen osuuksiin voidaan Rahaston varoja sijoittaa edellyttäen, että sijoittamisen kohteena olevan rahaston:

- a) kotivaltion lainsäädännön mukaan se on sellaisen valvonnan alainen, joka vastaa Euroopan unionin lainsäädäntöä;
- b) osuudenomistajien suoja vastaa sijoitusrahaston ja yhteissi- joitusyhtymien osuudenomistajien suoja; ja
- c) toiminnasta julkistetaan vuosikertomus, joiden nojalla sen varoista ja veloista sekä tuloista ja sijoitustoiminnasta voi- daan tehdä arvio kertomuskaudelta.

4) Muihin kuin edellä kohdissa 1 – 7 tarkoitettuihin sijoituskohtei- siin enintään 20 % Rahaston varoista.

Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään 20 % samaan kiin- teistöön, rakennus- tai kiinteistökehityshankkeeseen, saman liik- keeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, sa- man luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin tai saman sijoitus- rahaston, yhteissijoitusyhtymien, vaihtoehtorahaston tai niitä vas- taavan kolmanteen maahan sijoittautuneen rahaston osuuksiin.

OTC-johdannaissopimusten vastapuoliriski saa olla saman vasta- puolen osalta enintään 10 % Rahaston varoista tai 40 % Rahas- ton varoista, jos vastapuoli on luottolaitos, jonka kotipaikka on Eu- roopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitokseen sovelletaan sen kotivaltiossa sellaisia toiminnan vakautta koske- via säännöksiä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädän- töä.

Rahasto saa hankkia omistukseensa enintään 50 % yksittäisen sijoitusrahaston, yhteissijoitusyhtymien, vaihtoehtorahaston tai niitä vastaavan kolmanteen maahan sijoittautuneen rahaston osuuksista.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön tai muun Taaleri-konsernin yhtiön hallinnoiman sijoitusrahaston, yhteissijoi- tusyhtymien tai vaihtoehtorahaston osuuksiin. Tällaisiin sijoitus- kohteisiin voidaan sijoittaa enintään 20 % Rahaston varoista.

Yllä mainituista rajoista voidaan poiketa Rahaston sijoitustoimin- nan ensimmäisen 12 kuukauden ajan, mikäli se on Rahaston var- rojen sijoittamiseksi tarpeellista.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimin- taan ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 % Rahaston nettoarvosta. Lisäksi Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastoi- toimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 10 % Ra- haston nettoarvosta. Rahaston varoja voidaan antaa vakuudeksi luotosta.

Rahaston varoihin kuuluvista arvopapereista ja rahamarkkinaväli- neistä voidaan tehdä lainaus- ja takaisinostosopimuksia, jos ne selvitetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta an- netussa laissa tarkoitettussa arvopaperikeskuksessa tai ulkomai- sessa arvopaperikeskuksessa. Jos selvitys tapahtuu muualla, so- pimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaisa tarkoitettu sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelun tarjoaja ja sopimus- ehtojen tulee olla markkinoille tavanomaiset ja yleisesti tunnetut.

Lainaus- ja takaisinostosopimusten yhteismäärä ei saa ylittää 25 % Rahaston arvosta. Rajoitus ei koske lainausopimuksia, jotka voidaan irtisanoa ja joiden tarkoittamat arvopaperit voidaan saada välittömästi vaadittaessa takaisin.

20 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka koostuu kiinteästä ja tuottosidonnaisesta hallinnointipalkki- osta.

Kiinteän hallinnointipalkkion suuruus on enintään 2,0 % vuodessa Rahaston arvosta. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kulloinkin voi- massaolevan kiinteän hallinnointipalkkion suuruuden, joka voi vaihdella rahasto-osuussarjoittain.

Tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion suuruus on enintään 20 % siitä Rahaston arvonkehityksestä, joka ylittää 5 %:n vuotuisen tuoton (Vertailutuotto) tarkastelupäivää edeltävää päivää edeltä- vän 12 kuukauden ajanjaksona.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on rahasto- osuussarjoja, joissa ei ole tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota.

Tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion periminen aloitetaan, kun Rahaston sijoitustoiminnan aloittamisesta on kulunut 12 kuu- kautta.

Tuottosidonnaista hallinnointipalkkiota laskettaessa Vertailutuoton ylittävä tuotto ja Rahaston arvonkehitys lasketaan rahasto-osuus- sarjoittain. Rahaston arvonkehityksessä huomioidaan vuoden ai- kana tapahtunut tuotonjako.

Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saata- villa rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina sekä rahastoiesitteistä.

Hallinnointipalkkion päivittäinen määrä lasketaan seuraavasti:

(kiinteä hallinnointipalkkio + tuottosidonnainen hallinnointipalkkio / 360) x Rahaston arvo

Rahastoyhtiö veloittaa hallinnointipalkkion Rahastosta arvostuspäivinä.

Rahaston sijoituskohteina olevista rahastoista ja yhteissijoitusyrityksistä peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita näiden rahastojen ja yhteissijoitusyritysten sääntöjen mukaisesti.

Hallinnointipalkkion lisäksi Rahaston varoista maksetaan Rahaston sijoitustoimintaan olennaisesti liittyvät kulut, kuten sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut, kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta aiheutuvat kulut, Rahaston sijoituskohteiden arvostamisesta aiheutuvat kulut, Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden hallinnointikulut sekä apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja arvostamisesta aiheutuvat kulut.