

FIM ASUNTOTUOTTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT



Nämä FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahaston säännöt ovat osa varsinaista FIM Varainhoito Oy:n rahastoesitettä.

Säännöt ovat voimassa 1.3.2016 alkaen.

1 § ERIKOISSIJOITUSRAHASTON NIMI JA RAHASTON TOIMINNAN TARKOITUS

Erikoissijoitusrahaston nimi on FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto, ruotsiksi FIM Bostad Specialplaceringfond ja englanniksi FIM Real Estate Non-UCITS Fund (jäljempänä rahasto).

Rahasto on sijoitusrahastolain mukainen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista, kuten koskien rahaston sijoituskohteita ja varojen hajauttamista, arvonselvityksen ajankohtaa, merkintöjen tiheyttä sekä mahdollisuutta ottaa luottoa sijoitustoimintaa varten.

Rahaston toimintaan sovelletaan soveltuvin osin kiinteistörahastolain säännöksiä koskien rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä rahaston luotonottoa.

Rahaston toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla rahaston varat rahastoon sovellettavien lakien ja jäljempänä 17 §:ssä mainitun mukaisesti suoraan tai välillisesti kiinteistösijoituskohteisiin, lähinnä vuokrattaviin asuntoihin.

2 § RAHASTOYHTIÖ JA SÄILYTYSYHTEISÖ

Rahaston hallinnosta vastaa FIM Varainhoito Oy (jäljempänä "rahastoyhtiö") ja rahaston säilytysyhteisönä toimii S-Pankki Oy. Rahastoyhtiö edustaa omista nimissään rahastoa sekä toimii sen puolesta rahastoa koskevilla asioissa sekä käyttää rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

3 § ASIAMIEHEN KÄYTTÖ

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

4 § RAHASTO-OSUUSREKISTERI JA RAHASTO-OSUUDET

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi rahasto-osuuksien siirrot.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahastossa on aukioloiltaan, palkkiorakenteeltaan, valuutoiltaan ja suojaustavoiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuusjärjoja. Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuusjärjon liikkeeseenlaskusta sekä merkintäehdoista, jotka ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä. Merkintäehdot voivat vaihdella merkintäsumman, sijoitusajan, jakelukanavan, maantieteellisen alueen tai kokonaisasiakkuuden perusteella. Käytössä olevat rahasto-osuusjärjat mainitaan rahastoesitteissä. Kussakin rahasto-osuusjärjässä voi olla vain tuotto-osuuksia.

Yksi rahasto-osuus muodostuu 10000 yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiö antaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia ja voidaan antaa vain nimetyille rahasto-osuudenomistajalle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kulloinkin voimassaolevissa rahastoesitteissä ilmoitettu käsitelykuu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

5 § RAHASTON ARVON LASKEMINEN

Rahaston arvo lasketaan kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä "arvonlaskentapäivä") rahaston varojen nettoarvon perusteella. Rahaston arvo (NAV) lasketaan vähentämällä rahaston varoista rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan niiden markkina-arvoon vuosineljännesittain Keskukskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvostetaan myös niitä ostettaessa ja myytäessä sekä maksettaessa rahastomerkinnät apportiomaisuudella tai luovutettaessa rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksessa.

Rahaston omistamat noteeratut arvopaperit ja vakioidut johdannaispöytäkirjat arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitseva virallinen päätöskurssi markkinapaikan sulkeutumisaikana.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan kunkin arvonselvityspäivän viimeiseen saatavilla olevaan ostonselvitykseen. Rahamarkkinavälineet, joille ei ole saatavissa ostonselvitystä arvostetaan markkina-arvoon, joka on arvonselvityspäivänä noteerattu rahamarkkinavälineen jäljellä olevaa juoksuaikaa lähinnä vastaavan ajanjakson markkinakorko, johon lisätään arvopaperikohtainen riskilisa. Riskilisa määräytyy ostohetken mukaan ja sitä päivitetään markkinatilanteen mukaan tarvittaessa.

Arvopapereiden lainauspöytäkirjat arvostetaan kohde-etuutena olevien arvopapereiden markkina-arvoon. Korkoinstrumentteihin lisätään kertynyt korko.

Valuuttamääräiset sijoitukset muutetaan euroiksi käyttämällä rahastoyhtiön hallituksen päättämän markkinapaikan arvonselvityspäivän viimeistä julkaistua referenssikurssia. Mikäli referenssikurssia ei ole saatavissa, käytetään arvonselvityspäivän viimeistä kaupankäyntikurssia.

Jollei arvonselvityspäivältä ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeistä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on ostonselvityspöytäkirjan välillä. Jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerasta korkeampi tai ostonselvityspöytäkirjasta alhaisempi, käytetään joko ostonselvityspöytäkirjasta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Omistukset toisissa sijoitusrahastoissa tai muissa yhteissijoitusyrityksissä arvostetaan arvonselvityspäivän viimeiseen saatavilla olevaan arvoon, joka voi olla myös kohderahaston salkunhoidosta tai arvonselvityspöytäkirjasta vastaavan yhtiön antama arvio perustuen kohderahaston salkun todelliseen tilanteeseen.

Talletuksiin lisätään arvonselvityspäivää edeltävään päivään mennessä kertynyt korko.

Asunnot, kiinteistöt, kiinteistöarvopaperit, noteeratut arvopaperit, rahamarkkinavälineet ja johdannaispöytäkirjat, joille ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, arvostetaan rahastoyhtiön hallituksen määräämien objektiivisten periaatteiden mukaan.

6 § RAHASTO-OSUUDEN ARVON LASKEMINEN

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ("arvonlaskentapäivä"). Rahasto-osuuden arvo on saatavissa rahastoyhtiöstä ja rahastoyhtiön internetsivulla (www.fim.com) viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa arvonselvityspäivästä. Rahasto-osuuden arvo ilmoitetaan euroina.

Rahasto-osuuden arvo on rahaston arvo ("NAV") jaettu liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä kuitenkin niin, että eri rahasto-osuusjärjojen arvossa otetaan huomioon eri rahasto-osuusjärjojen poikkeavat palkkiorakenteet, suojaustekniikat ja valuuttamääräisyys ja eri rahasto-osuuslajeille maksettavat tuotto-osuudet, jotka muuttavat eri osuusjärjojen ja -lajien suhteellista osuutta rahaston arvosta.

Jos rahasto-osuuden arvoa ei voida poikkeuksellisen epävakaan ja ennalta arvaamattoman markkinatilanteen tai muutoin poikkeuksellisten olosuhteiden taikka muun painavan syyn vuoksi luotettavasti määrittää, rahasto-osuuden arvo voidaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi jättää väliaikaisesti laskematta. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan rahasto-osuudenomistajille ilman aiheutonta viivytystä esimerkiksi rahastoyhtiön internetsivulla (www.fim.com).

7 § TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottona on jaettava kaikille rahasto-osuuksille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (75 prosenttia) rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvonselvitykset.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuden omistajalle rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen rekisteritietojen mukaisesti viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, ellei toisin sovit. Tuotto-osuus voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa osassa kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana. Tieto yhtiökokouksesta on saatavissa rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tuotto siirretään viiden vuoden kuluessa tuotto-osuuden ensimmäisestä maksupäivästä lukien takaisin rahaston omistukseen.

8 § RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ, LUNASTUS JA VAIHTO

Rahasto-osuuksia voi merkitä (ostaa), lunastaa (myydä) ja vaihtaa rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoyhtiön hallituksen päättämässä merkintäpaikoissa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen perustaksi rahastoyhtiö laskee rahaston arvon kunkin vuosineljänneksen viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä "merkintä" ja vastaavasti "lunastuspäivä").

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä ja/tai millä summalla rahasto-osuuksia kerralla on vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä. Rahaston toiminnan käynnistyessä rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta rahaston merkinnän ajankohtaa koskevasta rajoituksesta.

Nämä FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahaston säännöt ovat osa varsinaista FIM Varainhoito Oy:n rahastoiesitettä.

Säännöt ovat voimassa 1.3.2016 alkaen.

Merkintätoimeksianto voidaan antaa kirjallisesti (kirje tai faksi), rahastoyhtiön internetsivuilla (www.fim.com), rahastoyhtiössä tai muulla rahastoyhtiön erikseen määrittelemällä tavalla. Kulloinkin käytettävissä olevat merkintätavat on ilmoitettu rahastoiesitteessä. Merkintäilmoitus on sitova.

Rahasto-osuuksien merkintä toteutetaan rahastoyhtiön vahvistamaan rahasto-osuuden merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että merkintäsumma on merkintäpäivänä rahastoyhtiön käytettävissä ja rahastoyhtiölle on mainittuna merkintäpäivänä ennen klo 16:00 toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnästä sekä merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto, mikäli rahastoyhtiöllä ei ole riittäviä tietoja merkittäjästä tai merkintä tai merkintätoimeksianto ei täytä säännöissä ja voimassa olevassa rahastoiesitteessä merkinnöille tai merkintätoimeksiannoille asetettuja vaatimuksia. Mikäli rahaston pankkitilille maksettu merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään murto-osaan ja erotus lisätään rahaston pääomaan. Rahastoyhtiöllä on lisäksi oikeus hylätä tehty merkintä tai merkintätoimeksianto seuraavissa tilanteissa: asiakkaan sopimusrikkomus, väärinkäytösepäily, uudet merkinnät tai merkintätoimeksiannot rahaston poikkeuksellisessa tilanteessa tai asiakkaan epätoivottu sijoituskäyttäytyminen.

Mikäli rahastoyhtiö saa tiedot merkinnästä ja merkittäjän henkilöllisyydestä merkintäpäivänä klo 16:00 jälkeen, merkintäpäivä on seuraava merkintäpäivä ja merkintäkursi on mainitulle merkintäpäivälle laskettava arvo.

Merkintäsumma voidaan maksaa joko käteismaksuna rahaston pankkitilille tai suorittaa rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hallituksen hyväksyntää varten rahastoyhtiölle on varattava mahdollisuus tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia rahastoyhtiön tarkoituksenmukaisesti katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Rahastolle apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen edellä 5 §:ssä mainittuja rahaston omaisuuden arvostamiseen sovellettavia periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt rahastolle.

Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistuskäytännön uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta tai kokonaisasiakkuus nousee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, rahastoyhtiö muuntaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntopäivällä vastaa. Jos rahasto-osuudenomistajan omistus omistuskäytännön uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta tai kokonaisasiakkuus laskee yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintätarpeen mukaisen minimimerkintämäärän, on rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa.

Rahasto-osuuden voi luovuttaa eteenpäin. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa rahastoyhtiölle selvitys saannostaan, jonka jälkeen omistus rekisteröidään osuudenomistajarekisteriin.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, jos rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahaston rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi seuraavat: 1) rahastossa omistajina jo olevien rahasto-osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia rahastoon, 2) kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi rahastoon merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut, 3) rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai 4) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa.

Lunastus

Rahaston lunastuspäivä on kunkin vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus saada rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseisen rahasto-osuus.

Lunastustoimeksianto voidaan antaa puhelimitse, kirjallisesti (kirje tai faksi), rahastoyhtiön internetsivuilla (www.fim.com), rahastoyhtiössä tai muulla rahastoyhtiön erikseen määrittelemällä tavalla. Lunastustoimeksiannosta on käytävä selville lunastettavien rahasto-osuuksien määrä tai niiden vasta-arvo rahassa. Kulloinkin käytettävissä olevat lunastustavat on ilmoitettu rahastoiesitteessä.

Mahdollinen osuustodistus on ennen lunastamista palautettava rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan rahastoyhtiön luvalla.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain (maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuussa) kunkin neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän arvoon edellyttäen, että rahastolla on lunastukseen oikeuttavat käteisvarat. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä pankkipäivänä kello 16:00 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan neljännesvuoden viimeisen pankkipäivän arvoon edellyttäen, että rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksen toteuttamiseksi.

Lunastuksesta saatavat varat maksetaan rahasto-osuudenomistajan osoittamalle pankkitilille viimeistään 15 pankkipäivää sen päivän jälkeen, jolloin rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu (tarkemmat tiedot rahasto-osuuden arvon laskemisesta ilmenevät 6 §:stä). Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin.

Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä rahaston varoja, myymisen tulee tapahtua ilman aiheutonta viivytystä. Kun varat myynneistä on saatua lunastusten maksun tulee tapahtua 15 pankkipäivän kuluessa rahaston seuraavasta arvonlaskentapäivästä.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä rahaston sääntöjen 17 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin rahasto-osuudenomistaja omistaa kyseisen rahaston rahasto-osuuksia.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastus, rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, jos rahastoyhtiön käsityksen mukaan rahaston rahasto-osuu-

denomistajien yhdenvertaisuus, etu tai muu painava syy sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi seuraavat: 1) rahaston arvonlaskenta on estynyt tai vaikeutunut rahastoyhtiöstä riippumattomasta syystä, tai 2) jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa. Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset myös tilanteessa, jossa rahastoyhtiö voisi joutua myymään rahaston varoja käypää markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

9 § RAHASTO-OSUUDEN MERKINTÄ- JA LUNASTUSHINTA

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään 5 prosenttia merkintäsummasta ja lunastuksesta kustannuksina enintään 5 prosenttia rahasto-osuuden arvosta.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastuspalkkio voidaan maksaa rahastolle kokonaan tai osittain.

Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja vaihtopalkkion määristä sekä omistusoikeuden rekisteröintimaksusta.

Rahastoyhtiö voi lisätä perittäviin palkkioihin mahdollisen finanssiveron ja muut mahdolliset verot ja veronluonteiset maksut.

Tiedot sovellettavista palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevissa rahastoiesitteissä.

10 § TILIKAUSI

Rahaston ja rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä vuosittain rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä ennen huhtikuun loppua.

Ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 5 prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsitteilyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen toimitetaan rahasto-osuudenomistajille aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta joko julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai toimittamalla kutsu rahasto-osuudenomistajille sähköpostitse.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua rahasto-osuudenomistajien kokoukseen, ilmoitettava rahastoyhtiölle kokouksessa mainittua tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) kutsuttava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi äänenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;

FIM ASUNTOTUOTTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT



Nämä FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahaston säännöt ovat osa varsinaista FIM Varainhoito Oy:n rahastoesitystä.

Säännöt ovat voimassa 1.3.2016 alkaen.

- 5) esitettävä rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitelty rahaston vuosikertomus;
- 6) valittava rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämät(t) rahasto-osuudenomistajien edustaja(t) rahastoyhtiön hallitukseen;
- 7) valittava rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämät(t) rahastoyhtiön ja rahaston tilintarkastaja(t) ja hänen (heidän) varamiehensä;
- 8) käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielihäily, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielihäily. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

Kaikkien rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuudenomistajien kokoukset voidaan pitää samanaikaisesti. Samaa aikaan pidettävistä rahasto-osuudenomistajien kokouksista voidaan laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

12 § RAHASTOESITTEET, VUOSIKERTOMUS JA PUOLIVUOTISKATSAUS

Rahaston rahastoesitys, avaintietoesitys (KIID) ja puolivuotiskatsaus sekä rahaston ja rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan sijoitusrahastolaissa mainitun tavoin.

Rahaston vuosikertomus julkistetaan kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja puolivuotiskatsaus kahden kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä.

Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavissa rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

13 § SÄÄNTÖJEN MUUTTAMINEN

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

Muutosten katsotaan tulevan rahasto-osuudenomistajien tietoon viiden päivän kuluttua postituksesta tai sinä päivänä, kun ilmoitus on julkaistu valtakunnallisessa sanomalehdessä tai lähetetty rahasto-osuudenomistajan suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintä käyttäen. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

14 § ILMOITUKSET RAHASTO-OSUUDENOMISTAJILLE

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse, ilmoituksella valtakunnallisessa sanomalehdessä tai rahasto-osuudenomistajien suostumuksella sähköisesti. Sähköpostitse lähetetyt ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon lähettämistä seuraavana pankkipäivänä. Rahastoyhtiön tiedossa olleeseen rahasto-osuudenomistajan postiosoitteeseen lähettämisen ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään 7 päivän kuluttua ilmoituksen lähettämistä. Valtakunnallisessa sanomalehdessä julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä.

15 § TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

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

16 § SOVELLETTAVA LAKI

Rahastoyhtiön ja rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

17 § RAHASTON VAROJEN SIIJOITTAMINEN

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat pääasiallisesti Suomessa sijaitseviin asuntoihin ja kiinteistöihin. Rahasto voi käyttää sijoituksissaan lainarahoitusta, jolla pyritään kasvattamaan oman pääoman tuottoa. Rahasto voi myös omistaa omaisuutta, jota ei tarjota vuokrattavaksi, vaan joka on tarkoitettu vain realisoitavaksi.

Rahaston varat sijoitetaan asuntoihin, kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittavaan erikoissijoitusrahastoon soveltuvin osin sovellettavaa sijoitusrahastolakia (48/1999) ja kiinteistörahastolakia (1173/1997) noudattaen pääasiallisesti seuraaviin kohteisiin:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin).
- 3) Pääasiallisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden noteerattuihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja osakesidonnaisiin arvopapereihin, kuten vaihtovelkakirjalainoihin, optiotodistuksiin, henkilöostoptoihin, merkintäoikeuksiin, osaketalletustodistuksiin ja warrantteihin.
- 4) Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemiin tai takamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahaston varoista (NAV) enintään puolet (50 prosenttia) voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
- 6) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien (nk. UCITS-rahastojen) ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyhtiöiden osuuksiin. Rahaston varoista (NAV) yhteensä enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyhtiön osuuksiin.
- 7) Sellaisten suomalaisten erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai muiden suomalaisten sijoitusyhtiöiden osuuksiin, jotka harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa. Rahaston varoista (NAV) yhteensä enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia) voidaan sijoittaa tässä kohdassa mainittuihin suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin tai muiden suomalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden osuuksiin.
- 8) Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston varoista (NAV) enintään viidennes (20 prosenttia) voidaan sijoittaa rakennus- tai kiinteistönjalostustoimintaan.

- 9) Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannais-sopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, rahamarkkinaväline, talletus luottolaitoksessa, johdannaissopimus, rahoitusindeksi, valuuttakurssi tai valuutta. Valuuttajohdannaista voidaan käyttää vain valuuttariskin suojaamiseksi. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla yhteisö, jonka toiminnan vakautta valvotaan Euroopan yhteisön lainsäädännössä määritellyn perusteiden mukaisesti, tai yhteisö, johon sovelletaan ja joka noudattaa toiminnan vakautta koskevia sääntöjä, jotka vastaavat Euroopan yhteisön lainsäädäntöä. Näitä ovat luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja vakuutusyhtiöt Euroopan talousalueella sekä luottolaitokset muissa OECD:n jäsenvaltioissa. Vakioimattomien johdannaisopimusten sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää yhtä kymmenesosaa (10 prosenttia) sijoitusrahaston varoista (NAV), jos vastapuoli on kohdassa 5 tarkoitettu luottolaitos, ja muussa tapauksessa yhtä kaksikymmenesosaa (5 prosenttia) sijoitusrahaston varoista (NAV).

Kohdissa 3–4 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssiin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säänneltyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopan talousalueella tai OECD:n jäsenvaltioissa. Luettelo kulloinkin käytettävistä markkinapaikoista on saatavissa rahastoyhtiöstä.

Rahaston varoista (NAV) enintään yksi viidesosa (20 prosenttia) voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät yhden kymmenesosan (10 prosenttia) rahaston varoista (NAV), voi yhteensä olla enintään kaksi viidesosaa (40 prosenttia) rahaston varoista (NAV).

Kohdissa 6–7 tarkoitettuja sijoituksia voi rahaston varoista (NAV) olla yhteensä enintään yksi kymmenesosa (10 prosenttia).

Rahaston varojen kokonaisarvosta ("GAV", laskentatapa määritelty alla) on kulloinkin, vähintään kolme viidesosaa (60 prosenttia) oltava sijoitettuna edellä kohdissa 1–3 mainittuihin sijoituksiin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Edellä tässä pykälässä määriteltyjen sijoitusrajoitusten laskenta perustuu kunkin sijoituksen osuuteen Rahaston nettovarallisuudesta ("NAV", Net Asset Value), ellei toisin mainita.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten

Rahastoyhtiö saa ottaa rahaston lukuun, rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (50 prosenttia) rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää

Nämä FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahaston säännöt ovat osa varsinaista FIM Varainhoito Oy:n rahastoesitystä.

Säännöt ovat voimassa 1.3.2016 alkaen.

(”GAV”, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien rahastoon sijoittamalla varoilla, rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä, rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on rahastoon hankittu luottorahoituksella.

Erityisistä syistä rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa rahaston lukuun tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (33,33 prosenttia) rahaston varoista (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin oston yhteydessä, rahastoon jo sisältyvää omaisuutta koskevan rahoitusjärjestelyn muuttamista tai likviditeettitarpeen kattamista rahasto-osuuksien lunastuksen yhteydessä.

Luottorahoitukseksi lasketaan esimerkiksi rahaston sijoitustoimintaansa varten ottamat pankkilainat, rahaston mahdollinen käytössä oleva luottolimiitti sekä rahaston omistamiin asunto-osakkeisiin mahdollisesti kuuluva lainaosuus. Rahaston luottorahoitusrajoja laskettaessa, kaikkien edellä mainittujen luottomuotojen, ja mahdollisten muiden luottomuotojen yhteenlaskettu määrä on huomioitava kokonaisuutena. Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

18 § RAHASTON VAROISTA MAKSETTAVAT KORVAUKSET

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan suuruuden. Palkkio rahaston säilytysyhteisölle sisältyy rahastolta veloitettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuusarjakohtaisesti perustuen rahaston nettovarallisuuden arvoon (NAV) seuraavasti.

Vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien lukumäärällä vuoden aikana kertaa päivien lukumäärä edellisestä arvostuspäivästä kertaa rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV) edelliseltä arvostuspäivältä.

Kiinteä hallinnointipalkkio on yhteensä enintään 3 prosenttia rahaston arvosta (NAV) vuodessa.

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

Muut rahastosta veloitettavat kulut

Rahaston kiinteän hallinnointipalkkion ohella rahaston varoista veloitetaan kaikki kulut, kustannukset, vastuut ja palkkiot (mukaan lukien lakimiesten, tilintarkastajien ja muiden rahaston toimintaan liittyvien ammattimaisten neuvonantajien kulut, kustannukset ja palkkiot) jotka syntyvät rahaston toimintaan, hallintoon, rahoitukseen, liiketoimintaan tai sijoituksiin liittyen. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet (ja mahdolliset rahoitusvastikkeet), peruskorjaus- ja muut korjauskulut, isännöintipalkkiot, siivouskulut, kirjanpito- ja varainsiirtoverot ja mahdolliset muut verot ja veronluonteiset maksut,

vakuutusmaksut, välitys- ja hankintapalkkiot asuntojen ostojen, myyntien ja rakennuttamisen yhteydessä sekä maksut ostetuista palveluista, kuten vuokra- ja taloushallinnosta sekä lakiasiainpalveluista. Rahasto maksaa sijoituksiin (mukaan lukien valmisteltuihin mutta toteutumattomiin sijoituksiin tai irtautumisiin) ja niistä irtautumiseen liittyvät transaktiokulut ja asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot, matkakulut ja muut kulut, jotka liittyvät sijoitusten ja potentiaalisten tai toteutumattomien sijoitusten ja sijoitusten myyntimahdollisuuksien identifiointiin, arviointiin, neuvottelemiseen ja sijoitusten tai myyntien toteuttamiseen, sekä kaikki muut kulut, jotka muutoin tulevat vastaavan sijoituskohteen omistajan kannettavaksi (mukaan lukien varainsiirtoverot). Mikäli rahasto rakennuttaa omaan lukuunsa asuntoja, rahasto tai rahaston perustama asunto-osakeyhtiö veloittaa tästä aiheutuvat kulut, kuten tontinhan- kinta-, materiaali-, rakennus-, rakennuskonsultti- ja arkkitehtikulut. Rahaston asunnot arvostetaan Keskukskauppakamarin hyväksymien kiinteistöarvioitsijoiden toimesta ja rahasto maksaa siitä aiheutuvat kulut. Rahasto maksaa lainarahoitteisten sijoitusten rahoituskulut ja muut pankkimaksut. Mikäli rahasto ottaa vastaan apporttiamaisuutta, rahasto maksaa siihen liittyvät kulut, kuten kulut apporttiamaisuuden arvostamisesta.

Tarkemmat tiedot yllä mainituista palkkioista ilmenevät kulloinkin voimassa olevasta rahastoesityksestä.