

FIM BOSTAD SPECIALPLACERINGSFONDENS FONDSPECIFIKA STADGAR



Dessa stadgar över FIM Bostad Specialplaceringsfonden utgör en del av FIM Kapitalförvaltning Ab:s egentliga fondprospekt.

Stadgarna gäller från och med den 1 mars 2016.

1 § SPECIALPLACERINGSFONDENS NAMN OCH MÅLET MED FONDENS VERKSAMHET

Specialplaceringsfondens namn är om FIM Asunto-
tuotto Erikoissijoitusrahasto, på svenska FIM Bostad
Specialplaceringsfond och på engelska FIM Real
Estate Non-UCITS Fund (nedan "fonden").

Fonden är en i lagen om placeringsfonder avsedd
specialplaceringsfond som huvudsakligen investerar
i fastigheter och fastighetsvärdepapper och som kan
avvika från de begränsningar som allmänt gäller för
placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder,
avseende fondens investeringsobjekt och spridning
av fondens tillgångar, värdeberäkningstidpunkt,
teckningsfrekvens samt möjlighet att ta lån för
placeringsverksamheten.

Fonden ska i tillämpliga delar följa bestämmelserna
i lagen om fastighetsfonder angående placering,
värdering och beräkning av fondens tillgångar samt
fondens kredittagning.

Målet med fondens verksamhet är att på lång sikt
öka fondandelens värde genom att investera fondens
tillgångar direkt eller indirekt i fastighetsinvestering-
sobjekt, främst i bostäder för uthyrning enligt de
lagar som tillämpas på fonden och det som nämns
nedan i 17 §.

2 § FONDOLAGET OCH FÖRVARINGSINSTITUTET

Fonden förvaltas av FIM Kapitalförvaltning Ab (ned-
an "fondbolaget") och fondens förvaringsinstitut är
S-Banken Ab. Fondbolaget representerar fonden i
eget namn och agerar på dess vägnar i frågor som
gäller fonden samt utövar de rättigheter som ansluter
sig till fondens egendom.

3 § ANLITANDE AV OMBUD

Fondbolaget kan anlita ombud för att sköta delar av
sin verksamhet. Av fondprospekten framgår till vilka
delar fondbolaget i varje enskilt fall anlitar ombud.

4 § FONDANDELSREGISTER OCH FONDANDELAR

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister och
registrerar överföringar av fondandelar.

Fondbolagets styrelse kan besluta att fonden har
fondandelsserier som avviker från varandra i fråga
om sin avgiftsstruktur, valuta, när de kan handlas
eller hur de är skyddade. Fondbolagets styrelse fattar
beslut om emission av varje fondandelsserie samt
om teckningsvillkoren som framgår av det vid var
tid gällande fondprospektet. Teckningsvillkoren kan
variera enligt teckningsbeloppet, placeringstiden,
distributionskanalen, det geografiska läget eller
kundförhållandet som helhet. De fondandelsserier
som är i bruk framgår av fondprospekten. Samtliga
fondandelsserier har endast avkastningsandelar.

En fondandel består av 10 000 lika stora bråkdelar.
En bråkdel av en fondandel ger en rätt som motsvarar
bråkdelen av en andel till fondens egendom och
avkastningen på egendomen.

På andelsägarens begäran ger fondbolaget ut ett andels-
bevis. Andelsbeviset kan gälla flera fondandelar
eller deras bråkdelar och det kan endast ställas på
namngiven andelsägare. Fondbolaget har rätt att de-
bitera andelsägaren för den i det gällande fondprospek-
tet angivna hanteringsavgiften för utfärdande och
leverans av ett andelsbevis.

5 § BERÄKNING AV FONDENS VÄRDE

Fondens värde beräknas för den sista bankdagen
varje kvartal (nedan "värdeberäkningssdag") på basis
av nettovärdet av fondens tillgångar. Fondens värde

(NAV) beräknas genom att från fondens tillgångar dra
av fondens skulder. Fondens värde anges i euro.

Fondens innehav av fastigheter och andra fastighet-
svärdepapper än de som är föremål för offentlig han-
del värderas kvartalsvis till sitt marknadsvärde, vilket
fastställs av en av Centralhandelskammaren godkänd
fastighetsvärderare, med beaktande av god sed för
fastighetsvärdering.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper
sker också till grund för köp- och försäljningar av
fastigheter och fastighetsvärdepapper, samt då likvid
för teckningar i fonden erläggs genom apportegen-
dom eller då fondens investeringsobjekt överläts som
vederlag vid inlösnings.

Fondens noterade värdepapper och standardiserade
derivatavtal värderas till sitt marknadsvärde som är
den officiella stängningskurs som finns att tillgå i
det offentliga prisuppföljningssystemet vid stängning-
stidpunkten på ifrågasvarande marknadsplats.

Penningmarknadsinstrument värderas till den
senaste tillgängliga köpnoteringen på respektive
värdeberäkningssdag. Penningmarknadsinstrument
för vilka köpnoteringar inte finns att tillgå värderas
till marknadsvärde. Marknadsvärdet utgörs av den på
värdeberäkningssdagen noterade marknadsräntan un-
der en period som närmast motsvarar penningmark-
nadsinstrumentets återstående löptid, utökat med
en värdepappersspecifik riskpremie. Riskpremien
fastställs i enlighet med handelstidpunkten och upp-
dateras vid behov med beaktande av marknadsläget.

Låneavtal avseende värdepapper värderas till
marknadsvärdet av de värdepapper som utgör un-
derliggande tillgång. Till ränteinstrument läggs den
upplupna räntan.

Investeringar i annan valuta än i euro omräknas till
euro genom att använda den på värderingsdagen se-
naste publicerade referenskursen på den marknadsp-
lats som fondbolagets styrelse har fastställt. Om re-
ferenskursen inte är tillgänglig, används den senaste
tillgängliga handelskursen på värdeberäkningssdagen.

Om ovannämnda kurs inte finns för värderingsdagen,
används den senaste tillgängliga handelskursen ifall
den ligger mellan köp- och säljnoteringen. Ifall den
senaste handelskursen är högre än säljnoteringen
eller lägre än köpnoteringen, används antingen köp-
eller säljnoteringen, beroende på vilkendera som
ligger närmare den senaste handelskursen.

Innehav i andra placeringsfonder eller i andra fon-
dföretag värderas till det senaste tillgängliga värdet
på värdeberäkningssdagen. Värdet kan också vara en
uppskattning av det bolag som ansvarar för portfölj-
förvaltningen eller värdeberäkningen för den fond
som utgör investeringsobjekt och basera sig på det
faktiska läget i portföljen.

Till depositioner läggs den fram till dagen före värde-
beräkningssdagen upplupna räntan.

Bostäder, fastigheter, fastighetsvärdepapper, note-
rade värdepapper, penningmarknadsinstrument och
derivatavtal för vilka ett tillförlitligt marknadsvärde
inte är tillgängligt värderas enligt objektiva principer
som fastställs av fondbolagets styrelse.

6 § BERÄKNING AV FONDANDELENS VÄRDE

Fondbolaget beräknar fondandelens värde den sista
bankdagen varje kvartal ("värdeberäkningssdag").
Fondandelens värde är tillgängligt på fondbolaget

och på fondbolagets hemsida (www.fim.com) inom
femton (15) bankdagar efter värdeberäkningssdagen.
Fondandelens värde anges i euro.

Fondandelens värde är fondens värde ("NAV") divi-
derat med antalet utestående fondandelar, dock med
beaktande av de skillnader som föreligger mellan
fondandelsserierna beträffande de avgifter som up-
pbärs, hur andelsserierna är skyddade och i vilken
valuta de har emitterats samt den avkastning som
betalas på olika fondandelslag och som har en in-
verkan på de olika fondandelsseriernas och -slagens
relativa andel av fondens värde.

Om det på grund av ett exceptionellt osäkert eller
oförutsägbart marknadsläge eller i övrigt på grund
av exceptionella omständigheter eller av något annat
vägande skäl inte går att fastställa fondandelens värde
på ett tillförlitligt sätt, kan fondbolaget, för att sä-
kerställa fondandelsägarnas lika rätt, tillfälligt avstå
från att beräkna fondandelens värde. Om en sådan
exceptionell situation uppstår, ska fondbolaget utan
obefogat dröjsmål underrätta fondandelsägarna om
detta till exempel på sin hemsida (www.fim.com).

7 § UTDELNING AV AVKASTNING

Fondbolagets ordinarie bolagsstämma fattar beslut
om den avkastning som delas ut och betalas på
avkastningsandelarna. Till samtliga fondandelar
ska i samma proportion delas ut som avkastning
ett belopp som motsvarar minst tre fjärdedelar (75
procent) av fondens vinst under räkenskapsperioden
exklusive orealiserade värdeförändringar.

Avkastningen betalas till de innehavare av avkas-
tningandelar som är upptagna i fondandelsregistret
enligt registeruppgifterna dagen för den ordinarie
bolagsstämman senast inom en (1) månad efter den
ordinarie bolagsstämman. Avkastningen betalas in
på det bankkonto som fondandelsägaren uppgett,
såvida inte annat avtalats. Avkastningen kan enligt
bolagsstämmans beslut betalas i flera delar, dock
senast under det kalenderår som följer på det år då
avkastningen fastställdes. Information om dagen för
bolagsstämman fås från fondbolaget under dess öp-
petider. Om fondandelsägaren inte har anvisat något
bankkonto in på vilket avkastningen ska betalas, flyt-
tas avkastningen efter fem år, räknat från den första
utdelningsdagen, tillbaka till fondens tillgångar.

8 § TECKNING, INLÖSNING OCH BYTE AV FONDANDELAR

Fondandelar kan tecknas (köpas), inlösas (säljas)
och bytas den sista bankdagen varje kvartal på fon-
dbolaget, samt på övriga av fondbolagets styrelse
fastställda teckningsplatser. Till grund för teckning
och inlösnings av fondandelar beräknar fondbolaget
fondens värde den sista bankdagen varje kvartal
(nedan "teckningsdag" respektive "inlösningsdag").
Till grund för teckning och inlösnings av fondandelar
beräknar fondbolaget fondens värde den sista ban-
kdagen varje kvartal (nedan "tecknings- respektive
"inlösningsdag").

Fondbolagets styrelse kan besluta, vilket minimiantal
fondandelar eller till vilket minimibelopp fondand-
elar ska tecknas eller inlösas för per gång.

Teckning

Teckningsdag i fonden är den sista bankdagen
varje kvartal. Fondbolagets styrelse kan då fonden
inleder sin verksamhet besluta att tillfälligt avvika
från den ovannämnda begränsningen angående
teckningstidpunkten.

FIM BOSTAD SPECIALPLACERINGSFONDENS FONDSPECIFIKA STADGAR



Dessa stadgar över FIM Bostad Specialplaceringsfonden utgör en del av FIM Kapitalförvaltning Ab:s egentliga fondprospekt.

Stadgarna gäller från och med den 1 mars 2016.

Ett teckningsuppdrag kan ges skriftligt (brev eller fax), på fondbolagets hemsida (www.fim.com), på fondbolaget eller på ett annat sätt som fondbolaget separat fastställer. De vid var tid gällande tecknings-sätten framgår av fondprospektet. Anmälan om teckning är bindande.

Teckning av fondandelar sker till det av fondbolaget fastställda fondandelens värde på teckningsdagen, under förutsättning att teckningsbeloppet står till fondbolagets förfogande på teckningsdagen och att fondbolaget före klockan 16:00 på teckningsdagen meddelats korrekta och tillräckliga uppgifter om teckningen samt om tecknaren och dennes identitet. Fondbolaget har rätt att förkasta en gjord teckning eller ett teckningsuppdrag, ifall fondbolaget inte har tillräckliga uppgifter om tecknaren eller om teckningen eller teckningsuppdraget inte uppfyller de krav som ställts för teckningar och teckningsuppdrag i stadgarna och det gällande fondprospektet. Om det teckningsbelopp som har betalats in på fondens bankkonto inte är jämnt delbart med värdet av en fondandel och dess bråkdel, avrundas antalet fondandelar nedåt till närmaste bråkdel, och skillnaden läggs till fondkapitalet. Fondbolaget har också rätt att förkasta en teckning eller ett teckningsuppdrag i följande fall: kundens avtalsbrott, misstanke om missbruk, nya teckningar eller teckningsuppdrag i exceptionella fall eller kundens oönskade investeringsbeteende.

Om fondbolaget erhåller uppgifter om teckningen och tecknarens identitet efter klockan 16:00 på teckningsdagen är teckningsdagen följande teckningsdag och teckningskursen är den kurs som beräknas för denna teckningsdag.

Teckningssumman kan betalas antingen med kontanta medel in på fondens konto eller erläggas i form av apportegendom, förutsatt att denna i varje enskilt fall godkänns av fondbolagets styrelse. För att apportegendomen ska godkännas av fondbolagets styrelse, ska fondbolaget beredas tillfälle att tekniskt, ekonomiskt och juridiskt bedöma och värdera apportegendomen, på det sätt som fondbolaget finner ändamålsenligt, för att säkerställa att apportegendomen är förenlig med fondens placeringsinriktning och mål. Den apportegendom som överläts till fonden värderas enligt samma principer i 5 § ovan som tillämpas vid värdering av fondens egendom. Likvid för teckning som erläggs i form av apportegendom anses vara betald då äganderätten till apportegendomen har övergått till fonden.

Om fondandelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie med anledning av en ny teckning eller fondbyten eller kundförhållandet som helhet under innehavsperioden stiger över minimateckningsbeloppet för en annan fondandelsserie, omvandlar fondbolaget på fondandelsägarens begäran innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsbelopp det nya innehavet vid tidpunkten för omvandlingen motsvarar. Om fondandelsägarens innehav i en enskild fondandelsserie med anledning av inlösningar eller fondbyten eller kundförhållandet som helhet under innehavsperioden sjunker så att det underskrider minimateckningsbeloppet för ifrågasvarande fondandelsserie enligt tidpunkten för teckningen, har fondbolaget rätt att omvandla innehavet att gälla den fondandelsserie vars minimateckningsbelopp innehavet motsvarar.

En fondandel kan överlåtas vidare. Den nya fondandelsägaren ska informera fondbolaget om sitt förvärv, varefter innehavet registreras i fondandelsägarregistret.

Fondbolaget kan tillfälligt avbryta teckningen av fondandelar, om fondandelsägarnas lika rätt eller intressen så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger, enligt fondbolagets styrelses uppfattning. Sådana skäl kan till exempel vara: 1) att det inte är ändamålsenligt för de fondandelsägare som redan är ägare i fonden att ta emot ytterligare placeringar i fonden, 2) att det på grund av omständigheterna på fastighetsmarknaden har blivit svårare att placera tillgångar från teckningar i fonden 3) att fondens värdeberäkning har förhindrats eller försvårats av skäl som inte beror på fondbolaget, eller 4) att någon exceptionell händelse försvårar verksamheten på finans- och fastighetsmarknaden.

Inlösning

Inlösendag i fonden är den sista bankdagen varje kvartal. Fondandelsägaren har rätt att begära att fondbolaget inlöser sina fondandelar och fondbolaget har motsvarande skyldighet att inlösa ifrågasvarande fondandelar.

Ett inlösningsuppdrag kan ges på telefon, skriftligt (brev eller fax), på fondbolagets hemsida (www.fim.com), på fondbolaget eller på ett annat sätt som fondbolaget separat fastställer. Ur inlösenuppdraget bör framgå antalet fondandelar som ska lösas in eller deras motvärde i pengar. De vid var tid gällande inlösnings-sätten framgår av fondprospektet.

Ett eventuellt andelsbevis ska före inlösningen inlämnas till fondbolaget. Inlösningsuppdrag verkställs i den ordning de har mottagits. Ett inlösningsuppdrag kan återkallas endast med fondbolagets tillstånd.

Inlösning av fondandelar kan genomföras kvartalsvis (i mars, juni, september och december) till värdet sista bankdagen respektive kvartal, under förutsättning att fonden har tillräckliga kontanta medel för att genomföra inlösningen. Om ett inlösenuppdrag har tagits emot senast klockan 16:00 kvartalets sista bankdag, verkställs inlösen till värdet på följande kvartals sista bankdag under förutsättning att fondbolaget meddelats korrekta och tillräckliga uppgifter om inlösen.

Vid betalning av inlösning erläggs likvid in på av fondandelsägaren anvisat bankkonto senast 15 bankdagar efter den dag då fondandelens värde för den aktuella inlösningsdagen har beräknats (se 6 § för närmare information om beräkning av fondandelens värde). Man kan också komma överens med kunden om att betalningen sker på ett annat sätt.

Ifall likvida medel för inlösning måste anskaffas genom försäljning av fondens tillgångar, ska försäljningen ske utan oskäligt dröjsmål. När medlen från försäljningen har erhållits, ska betalning av inlösningen ske inom 15 bankdagar räknat från fondens följande värdeberäkningsdag.

Fondbolaget och fondandelsägaren kan komma överens om att fondandelarna alternativt kan lösas in genom att ge fondandelsägaren ett antal investeringsobjekt enligt 17 § i fondens stadgar som motsvarar inlösningspriset i den proportion som fondandelsägaren äger fondandelar i ifrågasvarande fond.

Utöver det som följer av lagen om placeringsfonder om fondbolagets skyldighet att avbryta inlösning av fondandelar, kan fondbolaget, om fondandelsägarnas lika rätt eller intressen så kräver, eller om annat speciellt vägande skäl föreligger, enligt fondbolagets styrelses uppfattning, tillfälligt avbryta inlösningen av fondandelar. Sådana skäl kan till exempel vara: 1)

att fondens värdeberäkning har förhindrats eller försvårats av skäl som inte beror på fondbolaget, eller 2) att någon exceptionell händelse försvårar verksamheten på finans- och fastighetsmarknaden. Fondbolaget kan tillfälligt avbryta inlösningen av fondandelar i en situation då fondbolaget skulle vara tvunget att sälja fondens tillgångar till ett pris som markant understiger gängse marknadsvärde.

9 § FONDANDELENS TECKNINGSOCH INLÖSNINGSPRIS

Med anledning av teckningen av en fondandel uppbär fondbolaget som kostnad högst 5 procent av teckningsbeloppet och som kostnad för inlösningen högst 5 procent av fondandelens värde.

Med ett beslut av fondbolagets styrelse kan en inlösningsavgift betalas till fonden helt eller delvis.

Fondbolagets styrelse fattar beslut om tecknings-, inlösnings- och bytesavgifter samt om äganderättens registreringsavgift.

Fondbolaget kan lägga till en eventuell finansskatt i avgifterna samt andra eventuella skatter och avgifter av skattenatur.

Information om de avgifter som tillämpas finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

10 § RÅKENSKAPSPERIOD

Fondens och fondbolagets räkenskapsperiod är ett kalenderår.

11 § FONDANDELSÄGARSTÄMMA

Ordinarie fondandelsägarstämma ska hållas årligen före utgången av april på en dag som fondbolagets styrelse fastställer.

Extraordinarie fondandelsägarstämma ska hållas då fondbolagets styrelse anser att skäl därtill föreligger eller om en revisor eller fondandelsägare som sammanlagt innehar minst 5 procent av alla utestående fondandelar skriftligen kräver detta för behandling av ett av dem angivet ärende.

Fondandelsägarstämman sammankallas av fondbolagets styrelse. Kallelsen till fondandelsägarstämman ska delges fondandelsägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman genom en annons som publiceras i minst en riksomfattande dagstidning eller genom att sända kallelsen till fondandelsägarna per e-post.

En fondandelsägare ska, för att få delta i fondandelsägarstämman, anmäla sig till fondbolaget på det sätt som anges i kallelsen senast på den i kallelsen nämnda dagen.

Vid ordinarie fondandelsägarstämma ska åtminstone följande ärenden behandlas:

- 1) val av ordförande för stämman, som utser en protokollförare för stämman;
- 2) uppgörande och godkännande av röstlängd;
- 3) val av två (2) protokolljusterare och två (2) rösträknare;
- 4) konstaterande av stämmans laglighet och beslutförhet;
- 5) föreläggande av fondens årsredovisning som har behandlats vid fondbolagets ordinarie bolagsstämma;

FIM BOSTAD SPECIALPLACERINGSFONDENS FONDSPECIFIKA STADGAR



Dessa stadgar över FIM Bostad Specialplaceringsfonden utgör en del av FIM Kapitalförvaltning Ab:s egentliga fondprospekt.

Stadgarna gäller från och med den 1 mars 2016.

- 6) val av fondandelsägarnas representant(er) till fondbolagets styrelse i enlighet med fondbolagets bolagsordning;
- 7) val av revisor/revisorer och dennes/deras suppleant(er) för fondbolaget och fonden i enlighet med fondbolagets bolagsordning;
- 8) behandling av övriga ärenden som nämnts i kallelsen till stämman.

Varje hel fondandel i fonden medför en röst vid fondandelsägarstämman. Som fondandelsägarstämmans beslut gäller den åsikt som mer än hälften av de avgivna rösterna företrätt eller vid lika röstetal den åsikt som omfattas av ordföranden. Vid val anses den som fått flest röster ha blivit vald, vid lika röster i val avgörs valet med lott.

Samtliga fondandelsägarstämmor för de placeringsfonder och specialplaceringsfonder som fondbolaget förvaltar kan hållas vid samma tillfälle. Ett gemensamt protokoll kan uppgöras för de fondandelsägarstämmor som hålls vid samma tillfälle.

12 § FONDPROSPEKT, ÅRSREDOVINING OCH HALVÅRSRAPPORT

Fondens prospekt, faktablad (KIID) och halvårsrapport samt fondens och fondbolagets årsredovisningar publiceras på det sätt som anges i lagen om placeringsfonder.

Fondens årsredovisning publiceras inom tre månader från utgången av räkenskapsperioden och halvårsrapport inom två månader från utgången av rapporteringsperioden.

Ovannämnda dokument är tillgängliga på fondbolaget under dess öppettider.

13 § ÄNDRING AV STADGARNA

Fondbolagets styrelse fattar beslut om ändring av fondens stadgar. Stadgeändringen träder i kraft en månad efter att fondandelsägarna har underrättats om ändringen.

Ändringarna anses ha kommit till andelsägarnas kännedom fem dagar efter postningen eller på den dag då meddelandet har publicerats i en riksomfattande dagstidning eller med andelsägarens samtycke sänts per e-post eller med annat elektroniskt medium. När en stadgeändring har trätt i kraft gäller den samtliga andelsägare.

14 § MEDDELANDET TILL FONDANDELSÄGARE

Fondbolaget kan delge fondandelsägarna meddelanden per brev, genom annons i en riksomfattande dagstidning eller elektroniskt med fondandelsägarens samtycke. Ett meddelande som sänts via e-post anses ha kommit till fondandelsägarens kännedom nästa bankdag efter avsändandet. Ett meddelande som fondbolaget sänt till fondandelsägarens utdelningsadress anses ha kommit till fondandelsägarens kännedom senast inom 7 dagar efter avsändandet. Ett meddelande som publicerats i en riksomfattande tidning anses ha kommit till fondandelsägarnas kännedom på publiceringsdagen.

15 § ÖVERLÅTELSE AV INFORMATION

Fondbolaget har rätt att lämna uppgifter om fondandelsägarna i enlighet med den lagstiftning som är i kraft vid respektive tidpunkt.

16 § TILLÄMPLIG LAG

På fondbolagets och fondens verksamhet tillämpas finsk lag.

17 § PLACERING AV FONDENS TILLGÅNGAR

Målet med fondens verksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att huvudsakligen placera fondens tillgångar i bostäder och fastigheter i Finland. Fonden kan utnyttja lånefinansiering för sina placeringar i syfte att öka avkastningen på eget kapital. Fonden kan även äga egendom som inte bjuds ut till hyra, utan som endast är avsedd för att realiseras.

Fondens tillgångar placeras, i enlighet med det som är tillämpligt för en specialplaceringsfond som investerar i bostäder, fastigheter och fastighetsvärdepapper, enligt lagen om placeringsfonder (48/1999) och lagen om fastighetsfonder (1173/1997), huvudsakligen enligt nedan:

- 1) I fastigheter i Finland.
- 2) I fastighetsvärdepapper (t.ex. aktier i bostadsaktiebolag) som avser fastigheter i Finland.
- 3) I noterade värdepapper, såsom aktier och aktierelaterade värdepapper, som konvertibla skuldebrevslån, optionsbevis, personaloptioner, teckningsrätter, aktiedepositionsbevis och warranter, i bolag som huvudsakligen är verksamma inom fastighetsbranschen.
- 4) I av europeiska stater, offentlig samfund eller av övriga samfund emitterade eller garanterade eurodenominerade masskuldebrevslån och övriga räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument.
- 5) I depositioner i kreditinstitut, förutsatt att depositionen på anmodan ska återbetalas eller kan tas ut och förfaller till betalning senast inom 12 månader och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av fondens tillgångar (NAV) kan högst hälften (50 procent) placeras i depositioner mottagna av samma kreditinstitut.
- 6) Fondandelar i fonder eller andelar i fondföretag som har fått koncession i Finland eller i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som på basis av lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren enligt fondföretagsdirektivet (s.k. UCITS-fonder) fondandelar i fonder eller andelar i fondföretag som står under offentlig tillsyn inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av fondens tillgångar (NAV) får högst en tiondedel (10 procent) investeras i andelar i en enskild fond eller i ett enskilt fondföretag.
- 7) I fondandelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i andra finländska investeringsbolag som bedriver fastighetsinvesteringsverksamhet. Av fondens tillgångar (NAV) får sammanlagt högst en tiondedel (10 procent) investeras i andelar i finländska specialplaceringsfonder eller i andelar i andra finländska fastighetsinvesteringsbolag enligt denna punkt.
- 8) I byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av fondens tillgångar (NAV) får högst en femtedel (20 procent) placeras i byggnads- eller fastighetsförädlingsverksamhet.
- 9) I standardiserade och icke-standardiserade derivatavtal, vilkas underliggande tillgång kan utgöras av värdepapper, ett penningmarknadsinstrument, en deposition i ett kreditinstitut, ett derivatavtal, ett finansindex, en valutakurs

eller en valuta. Valutaderivat kan endast användas för gardering mot valutarisk. Motparten i icke-standardiserade derivatavtal kan vara ett samfund vars stabilitet övervakas i enlighet med de grunder som definieras i Europeiska gemenskapens lagstiftning eller ett samfund på vilket sådana regler om stabiliteten i verksamheten som motsvarar Europeiska gemenskapens lagstiftning tillämpas och som iakttar dessa regler. Sådana samfund utgörs av kreditinstitut, värdepappersföretag och försäkringsbolag inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet samt kreditinstitut i övriga OECD-medlemsstater. Riskexponeringen mot samma motpart som uppstår vid placeringar i icke-standardiserade derivatavtal får inte överstiga en tiondedel (10 procent) av fondens tillgångar (NAV), om motparten är ett sådant kreditinstitut som avses i punkt 5. I annat fall får risken inte överstiga två tiondedelar (5 procent) av fondens tillgångar (NAV).

De i punkterna 3–4 avsedda värdepappren och penningmarknadsinstrumenten ska vara föremål för offentlig handel på börslistan på en fondbörs eller föremål för handel på någon annan reglerad, erkänd marknadsplats som är öppen för allmänheten och som fungerar fortlöpande inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller i en OECD-medlemsstat. En förteckning över de marknadsplatser som vid respektive tidpunkt används finns tillgänglig hos fondbolaget.

Av fondens tillgångar (NAV) kan högst en femtedel (20 procent) placeras i en och samma emittents ovan i punkterna 3 och 4 nämnda värdepapper eller penningmarknadsinstrument. Vid beräkning av denna gräns ska samfund som enligt bokföringslagen hör till samma concern betraktas som en helhet. Sådana placeringar i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som överstiger en tiondedel (10 procent) av fondens tillgångar (NAV) får totalt utgöra högst två femtedelar (40 procent) av fondens tillgångar (NAV).

Sådana placeringar som avses i punkterna 6 och 7 kan högst utgöra en tiondedel (10 procent) av fondens tillgångar (NAV).

Av värdet av fondens totala tillgångar ("GAV", se definition nedan), ska vid varje tillfälle minst tre femtedelar (60 procent) vara placerade i punkterna 1–3 nämnda investeringar. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, t.ex. när fonden grundas och när den säljer eller förvärvar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

Fonden ska inneha sådana kontanta medel som verksamheten förutsätter.

Beräkning av placeringsbegränsningarna ovan i denna paragraf baserar sig på placeringsandel av fondens nettovärde ("NAV", Net Asset Value) om inte annat anges.

Möjlighet att uppta kredit för fondens placeringsverksamhet

Fondbolaget får för fondens räkning, för att sköta placeringsverksamheten och förvalta tillgångarna, uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar hälften (50 procent) av fondens totala tillgångar (GAV).

Med fondens totala tillgångar avses beloppet på de totala tillgångarna enligt fondens balansräkning ("GAV", Gross Asset Value). Dessa tillgångar utgörs av placeringar som anskaffats med de tillgångar som fondandelsägarna placerat i fonden, fondens oreali-

FIM BOSTAD SPECIALPLACERINGSFONDENS FONDSPECIFIKA STADGAR



Dessa stadgar över FIM Bostad Specialplaceringsfonden utgör en del av FIM Kapitalförvaltning Ab:s egentliga fondprospekt.

Stadgarna gäller från och med den 1 mars 2016.

serade värdeutveckling, fondens resultatregleringsfordringar samt investeringar som anskaffats genom kreditfinansiering till fonden.

Av speciella orsaker får fondbolaget för fondens räkning för att sköta fondverksamheten uppta kredit till ett belopp som högst motsvarar en tredjedel (33,33 procent) av fondens tillgångar (NAV). Som en speciell orsak kan betraktas exempelvis finansieringsbehov för köp av en fastighet eller ett fastighetsvärdepapper, ändring av finansieringsarrangemanget avseende egendom som redan ingår i fonden eller att täcka likviditetsbehov vid inlösning av fondandelar. Som kreditfinansiering räknas till exempel banklån för fondens placeringsverksamhet, fondens eventuella kreditlimit och eventuell låneandel som följer av fondens innehav av aktier i bostadsaktiebolag. Vid beräkning av gränser för fondens möjligheter att uppta kredit ska det totala beloppet på alla ovannämnda kreditformer och eventuella andra kreditformer beaktas som en helhet. Kredit kan upptas både med fast och rörlig ränta.

Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för krediter. Fondens samtliga tillgångar kan vid behov pantsättas som säkerhet för krediter.

18 § ERSÄTTNINGAR SOM ERLÄGGS UR FONDENS TILLGÅNGAR

Fast förvaltningsavgift

Ur fondens tillgångar betalas en fast förvaltningsavgift till fondbolaget som ersättning för förvaltning av fonden. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta storleken på den fasta förvaltningsavgiften. Avgiften till fondens förvaringsinstitut ingår i den fasta förvaltningsavgiften som debiteras av fonden.

Den fasta förvaltningsavgiften beräknas för respektive fondandelsserie på basis av nettovärdet av fondens tillgångar (NAV) enligt följande:

Den årliga avgiftsprocenten dividerat med antalet faktiska dagar under året multiplicerat med antalet dagar sedan föregående värderingsdag multiplicerat med nettovärdet av fondens tillgångar (NAV) på föregående värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften är totalt högst 3 procent per år av fondens värde (NAV).

Fonden betalar den fasta förvaltningsavgiften till fondbolaget i efterskott, under den månad som följer på respektive värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften har avdragits från fondandelens publicerade värde.

Övriga kostnader som debiteras av fonden

Utöver den fasta förvaltningsavgiften debiteras ur fondens tillgångar alla utgifter, kostnader, åtaganden och avgifter (inklusive utgifter, kostnader och avgifter för jurister, revisorer och andra professionella rådgivare som ansluter sig till fondens verksamhet) som uppkommer med anledning av fondens verksamhet, förvaltning, finansiering, affärsverksamhet eller placeringar. Exempel på sådana kostnader är bolagsvederlag (och eventuella finansieringsvederlag), kostnader för reparationer och underhåll, disponentkostnader, städkostnader, bokföringskostnader, överlåtelseskatt och andra eventuella skatter samt avgifter av skattenatur, försäkringspremier, förmedlings- och förvärvsprovisioner vid köp, försäljning och byggande av bostäder samt avgifter för köpta tjänster, t.ex. hyresadministration, ekonomiförvaltning samt juridiska tjänster. Fonden betalar de transaktionskostnader som ansluter sig till placeringar och att lösgöra sig

från dessa (inklusive redan förberedda men icke-utförda placeringar eller lösgöringar) samt experternas och rådgivarnas avgifter, resekostnader och andra kostnader som ansluter sig till identifiering, uppskattning och förhandling av placeringar och potentiella eller icke-utförda placeringar och placeringarnas försäljningsmöjligheter samt utförande av placeringar eller försäljningar samt alla andra kostnader som i övrigt kommer att bäras av investeringsobjektets ägare (inklusive överlåtelseskatt). Ifall fonden låter bygga bostäder för egen räkning debiterar fonden eller det bostadsaktiebolag som fonden grundat de kostnader som föranleds, såsom kostnader för anskaffning av tomt, material-, bygg-, byggkonsulterings- och arkitektkostnader. Fondens bostäder värderas av en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare. Fonden betalar kostnaderna för detta. Fonden betalar finansieringskostnader och andra bankavgifter som betingas av lånefinansierade investeringar. Ifall fonden tar emot apportegendom betalar fonden de kostnader som härrör därtill, t.ex. avgift för värdering av apportegendomen.

Mer detaljerade uppgifter om ovannämnda avgifter finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

Detta dokument är en översättning. Den finska Finansinspektionen har fastställt dessa stadgar på finska. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.