

Rahaston voimassa olevat säännöt on hyväksytty Rahastoyhtiön hallituksessa 28.1.2026. Säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi 4.2.2026. Säännöt ovat voimassa 15.4.2026 alkaen.

Säästöpankki Kiinteistö –erikoissijoitusrahaston säännöt

Rahaston säännöt muodostuvat näistä rahastokohtaisista säännöistä ja Sp-Rahastoyhtiö Oy:n (Rahastoyhtiö) hallinnoimien rahastojen yhteisistä säännöistä. Rahastokohtaisissa säännöissä on esitetty rahastokohtaiset ominaisuudet sekä poikkeukset ja tarkennukset yhteisiin sääntöihin. Rahastojen yhteisissä säännöissä on puolestaan esitetty Rahastoyhtiön hallinnoimille sijoitusrahastoille ja erikoissijoitusrahastoille yhteiset sääntöasiat. Rahasto noudattaa toiminnassaan yhteisiä sääntöjä ja poikkeaa niistä siltä osin, kuin sen rahastokohtaisissa säännöissä säädetään.

RAHASTOKOHTAISET SÄÄNNÖT**1 § Sijoitusrahaston nimi ja sovellettavat säännökset**

Erikoissijoitusrahaston nimi on Säästöpankki Kiinteistö –erikoissijoitusrahasto (jäljempänä Rahasto), ruotsiksi Sparbanken Fastighet -specialplaceringsfond. Rahastoon sovelletaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014). Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista. Rahasto on kiinteistörahastoihin sijoittava rahastojen rahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista liittyen Rahaston sijoituskohteisiin, varojen hajauttamiseen, arvonnaskennan ajankohtiin, sekä merkintöjen ja lunastusten toteuttamistiheyteen.

2 § Rahaston sijoitustoiminnan tarkoitus ja varojen sijoittaminen

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla neutraalitalanteessa pääsääntöisesti sellaisten toisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten tai/ja erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettujen Suomeen tai vastaavalla periaatteella toimivien toiseen ETA-valtioon tai kolmanteen maahan sijoittautuneiden vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai Euroopan Unioniin kuuluvassa maassa sijaitseviin asuntoihin, liikehuoneistoihin, kiinteistöihin ja/tai edellä mainituissa maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä markkinalla tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa rahasto-osuuksien tuotoista ja luovutusvoitoista. Markkinatilanteen ja salkunhoitajan

näkemyksestä riippuen Rahaston neutraalipainosta voidaan poiketa ja sijoitukset voivat olla tilapäisesti myös osittain tai kokonaan korkorahastoissa ja/tai käteisenä.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Säästöpankki Kiinteistö -erikoissijoitusrahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia ja osa sijoituskohteista voi lisäksi edistää yhteiskuntakiinteistöjensä kautta myös yhteiskunnallisia ominaisuuksia. Rahasto sijoittaa varansa kohderahastoihin, jotka edistävät edellä mainittuja ominaisuuksia. Sijoituskohteet valitaan lähtökohtaisesti niin, että ne edistävät kestävä ja vastuullista kehitystä kuten esimerkiksi uusiutuva energia ja energiatehokkuus, kestävä vedenkäyttö ja jätehuolto.

Sijoituskohteet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa

- 1) Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitetun Suomeen tai muuhun Euroopan unioniin kuuluvaan valtioon sijoittuneen erikoissijoitusrahastomuotoisten vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF), edellyttäen, että (1) osuudenomistajien suoja vastaa sijoitusrahaston ja yhteissijoitusyrityksen osuuden-omistajien suojaa, ja (2) varojen erillään pidon, lainaksi oton, lainaksi annon ja arvopapereiden sekä rahamarkkinavälineiden ilman katetta tapahtuvan luovutuksen sääntely vastaa sijoitusrahastodirektiivin vaatimuksia. Tämän lisäksi edellytetään, että (3) toiminnasta julkistetaan puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus, joiden nojalla sen varoista ja veloista sekä tuloista ja sijoitustoiminnasta voidaan tehdä arvio kertomuskaudelta.
- 2) Sijoitusrahastodirektiivin mukaisten Suomeen tai muuhun Euroopan unioniin kuuluvaan valtioon sijoittuneiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- 3) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Sijoitusrajoitukset ja varojen hajautus

a) Rahaston varoista vähintään puolet on sijoitettava kohdassa 1) ja/tai 2) mainittuihin sijoituskohteisiin, jotka sijoittavat varansa pääsääntöisesti Suomessa ja/tai muissa Euroopan Unionin maissa sijaitseviin asuntoihin, liikehuoneistoihin, kiinteistöihin ja/tai Suomessa ja muissa Euroopan Unionin maissa sijaitsevia asuntoja ja/tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin tai listattuihin REIT:hin (Real Estate Investment Trust) ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvopapereihin, jotka voivat olla kaupankäynnin kohteena kyseisen rahaston sääntöjen mukaisesti säännellyllä

markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tai muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.

Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan tässä mainittuja rahasto-osuuksia sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti tässä mainittuihin sijoituskohteisiin. Lisäksi edellä mainitusta vaatimuksesta voidaan tilapäisesti poiketa markkinatilanteen tai salkunhoitajan näkemyksen perusteella myös siten, että Rahastolla ei ole lainkaan sijoituksia tässä mainituissa sijoituskohteissa.

b) Rahaston arvosta enintään 50 % voidaan neutraalitalanteessa sijoittaa yhden edellä kohdassa 1) tai 2 määritellyyn a) kohdan mukaisesti sijoittavaan rahastoon tai korkorahastoon. Saman tai samaan konserniin kuuluvan rahastoyhtiön tai vaihtoehtorahaston hoitajan hoitamia vaihtoehtorahastoja, sijoitusrahastoja, erikoissijoitusrahastoja ja muita yhteissijoitusyrityksiä ei pidetä tämän kohdan b) sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena.

c) Rahaston varoja on sijoitettava vähintään neljään (4) eri kohdassa 1) ja/tai 2) mainittuun sijoituskohteeseen.

d) Siltä osin kun Rahaston varat kohdistuvat kohdassa 1) ja/tai 2) mainittuihin sijoituskohteisiin, vähintään kolme kymmenesosaa (3/10) on oltava sijoitettuna sellaisiin kohteisiin, joissa on kalenterivuodessa vähintään neljä lunastuspäivää.

e) Rahaston varoja ei voi sijoittaa sellaisiin kohdassa 1) ja/tai 2) mainituista sijoituskohteista, joissa ei ole vähintään kahta lunastuspäivää kalenterivuodessa.

f) Rahaston varoja voidaan sijoittaa enintään 50 % Rahaston arvosta kohdassa 3) tarkoitettuihin saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahaston varoista 0 – 100 % voi olla sijoitettuna 3) kohdassa mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 – 2 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan säännöissä mainittuja sijoituskohteita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti. Lisäksi markkinatilanteen tai salkunhoitajan näkemyksen perusteella Rahaston koko sijoitusvarallisuus voi olla sijoitettuna kohdassa 3 mainittuihin luottolaitoksiin tai/ja kohdassa 1 – 2 mainitun tyyppisiin korkorahastoihin.

Rahasto ei saa antaa luottoa kolmannelle osapuolelle. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen Rahaston toimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 10 % Rahaston varoista. Väliaikaisena syynä voidaan pitää esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten

toteutukseen liittyvä likviditeetin hallinta rahasto-osuudenomistajien edun mukaisella tavalla.

Kokonaisriskin mittarina käytetään sijoitusastetta.

3 § Rahaston tuotonjako

Tuotto-osuuksien omistajille maksetaan Rahaston varoista tuottona se määrä, jonka Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous vuosittain päättää rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä. Tuottona pyritään jakamaan tuotto-osuuksien omistajille vähintään kolme (3) prosenttia Rahastoyhtiön yhtiökokouspäivän rahasto-osuuden arvosta. Tuotto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään tuotto-osuuksille laskettavasta Rahaston pääomasta.

Tuotto maksetaan rahasto-osuusrekisteriin merkityille tuotto-osuuden omistajille varsinaisen yhtiökokouspäivän rekisteritietojen mukaisesti yhtiökokouksen määräämänä päivänä, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön yhtiökokouksesta. Tieto yhtiökokouspäivästä on osuudenomistajien saatavilla rahastoyhtiössä sen aukioloaikoina ja rahastoyhtiön internetsivuilla sen jälkeen, kun kutsu yhtiökokoukseen on lähetetty.

Tuotto maksetaan tuotto-osuuden omistajan ilmoittamalle pankkitilille. Mikäli tuotto-osuuden omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin Rahaston omistukseen.

4 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka vaihtelee rahasto-osuussarjoittain ja on enintään kaksi (2) prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston arvosta. Palkkion määrä lasketaan päivittäin (palkkioprosentti vuodessa/365 tai karkausvuosina palkkioprosentti vuodessa/366) laskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle kalenterikuukausittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden päivän arvossa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa hallinnointipalkkion tarkan määrän.

Hallinnointipalkkio sisältää säilytyspalkkion, jonka Rahastoyhtiö maksaa Säilytisyhteisölle kuukausittain Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja säilytisyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä.

Rahastoa rasittavia kuluja ovat myös Rahaston sijoituskohteiden merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot sekä kaupankäyntikulut.

Tarkemmat tiedot rahastosta veloitettavista maksuista ovat kulloinkin voimassa olevassa avaintietoasiakirjassa.

4a § Rahastokohtaiset poikkeukset yhteisiin sääntöihin**Toimeksiannot**

Yhteisten sääntöjen 9 §:stä poiketen toimeksiantoja ei voi tehdä verkkopankin kautta.

Merkintä

Yhteisten sääntöjen 9 §:stä poiketen rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain vuosineljänneksen viimeinen päivä. Jos kyseinen päivä ei ole Pankkipäivä, merkintä toteutetaan edellisen Pankkipäivän arvoon (jäljempänä ”Merkintäpäivä”). Jos merkintäsumma on Rahaston pankkitilillä viimeistään seitsemän (7) päivää ennen Merkintäpäivää, rahasto-osuuksien merkintä toteutetaan seuraavana merkintäpäivänä vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon. Mikäli merkintäsumma on Rahaston pankkitilillä vasta sen jälkeen, toteutetaan merkintä vasta seuraavan vuosineljänneksen Merkintäpäivänä sille päivälle vahvistettavaan rahasto-osuuden arvoon.

Lunastus

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle. Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen päivä, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävä Pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle vähintään kuusi (6) kuukautta ja yksi (1) viikko ennen lunastuspäivää.

Mikäli Rahastolla on lunastuspäivänä riittävästi käteisvaroja lunastuksen toteuttamista varten, rahasto-osuudet lunastetaan lunastuspäivän arvoon vähennettynä lunastuspalkkiolla ja maksetaan rahasto-osuudenomistajalle viipymättä sen jälkeen, kun rahasto-osuuden arvo kyseiselle lunastuspäivälle on laskettu. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja tällöin lunastushinta maksetaan osuudenomistajalle viipymättä tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä, ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Rahastoyhtiö ja ammattimainen rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa Rahaston osuuksia (Apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna Rahaston muiden osuudenomistajien etua.

Merkintöjen keskeyttäminen

Lisäyksenä rahastojen yhteisten sääntöjen 18 §:ään Rahastoyhtiö voi Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää Rahaston osuuksien merkinnät, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii. Tällaisia syitä voivat olla esim. seuraavat: 1) Rahastossa omistajana jo olevien osuudenomistajien kannalta ei ole tarkoituksenmukaista ottaa vastaan lisäsijoituksia rahastoon, 2) sijoitusten kohdemarkkinoilla 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 kohdemarkkinoiden toimintaa.

Rahaston arvon laskeminen

Yhteisten sääntöjen 11 §:stä poiketen Rahastoyhtiö laskee rahaston arvon kunkin neljännesvuoden viimeiselle päivälle ("Arvonlaskentapäivä"), tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle.

Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Yhteisten sääntöjen 12 §:stä poiketen Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon rahaston arvon kunkin neljännesvuoden viimeiselle päivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle. Rahasto-osuuden arvo julkaistaan viimeistään kolmen (3) viikon kuluessa neljännesvuoden päättymispäivästä.

Rahaston tilikausi

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston ensimmäinen tilikausi päättyi 31.12.2020.