

De gällande stadgarna för fonden godkändes av Fondbolagets styrelse 28.1.2026. Stadgarna sändes till Finansinspektionen för kännedom 4.2.2026. Stadgarna är ikraft från 15.4.2026.

Sparbanken Fastighet -specialplaceringsfondens stadgar

Fondens stadgar består av dessa fondspecifika stadgar samt av de gemensamma stadgarna som gäller för fonderna som förvaltas av Sp-Fondbolag Ab (Fondbolaget). I de fondspecifika stadgarna presenteras de fondspecifika egenskaperna samt avvikelser från och preciseringar av de gemensamma stadgarna. I fondernas gemensamma stadgar presenteras i sin tur de gemensamma reglerna för specialplaceringsfonderna som förvaltas av Fondbolaget. Fondens verksamhet bedrivs i enlighet med de gemensamma stadgarna och avvikelser från dessa kan göras i enlighet med de fondspecifika stadgarna.

FONDSPECIFIKA STADGAR

1 § Placeringsfondens namn och tillämpliga bestämmelser

Specialplaceringsfondens namn är Sparbanken Fastighet -specialplaceringsfond (nedan Fonden), på finska Säästöpankki Kiinteistö -erikoissijoitusrahasto. På Fonden tillämpas lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014). Fonden är en specialplaceringsfond i och med att den kan avvika från de begränsningar som allmänt gäller placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder. Fonden är en fond i fond som placerar i fastighetsfonder och som kan avvika från vissa regler och begränsningar som allmänt gäller placeringsfonder enligt lagen om placeringsfonder, till exempel beträffande Fondens placeringsobjekt, spridningen av tillgångarna, tidpunkten för värdeberäkning samt hur ofta teckningar och inlösen kan göras.

2 § Syftet med Fondens placeringsverksamhet och placering av tillgångar

Syftet med Fondens placeringsverksamhet är att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera tillgångar i enlighet med de lagar som tillämpas på Fonden och Fondens stadgar i ett neutralt läge i huvudsak i andelar i sådana andra placeringsfonder, fondföretag eller/och sådana i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder avsedda alternativa investeringsfonder i specialplaceringsfondform, som är etablerade i Finland eller en annan EES-stat eller ett tredjeland som fungerar enligt samma princip, vilka i regel placerar sina tillgångar i bostäder, affärslokaler, fastigheter belägna i Finland och/eller ett land inom Europeiska unionen, och/eller fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter eller listade REIT:ar (Real Estate Investment Trust) och i fastighetsplaceringsbolags värdepapper, vilka kan vara föremål för handel på en reglerad marknad eller på någon annan reglerad marknadsplats som fungerar fortlöpande samt är erkänd och öppen för allmänheten i enlighet med den berörda fondens stadgar. Fonden strävar efter att få avkastning av avkastningen och överlåtelsevinster av fondandelar som den äger. Beroende på marknadsläget och portföljförvaltarens syn kan avvikelser göras i Fondens neutralvikt och placeringarna kan tillfälligt också finnas delvis eller helt i räntefonder och/eller likvida medel.

Fonden har inget jämförelseindex.

Sparbanken Fastighet -specialplaceringsfonden främjar ansvarsfull användning av miljön samt miljöaspekter. En del av placeringarna kan även via samhällsfastigheter förbättra kvaliteten på samhälleliga egenskaper. Fonden investerar i fonder som främjar dessa tidigare nämnda kriterier. I princip väljs investeringsmål för att främja hållbar och ansvarsfull utveckling såsom förnybar energi och energieffektivitet samt hållbar vatten- och avfallshantering.

Placeringsobjekt

Fondens tillgångar kan placeras i

- 1) Andelar i andelar i alternativa investeringsfonder i specialplaceringsfondform som är etablerade i Finland eller någon annan stat i Europeiska unionen i den mening som avses i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, som också kan vara börshandlade fondandelar (ETF), under förutsättning att placeringen avser en alternativ fond (1) där andelsägarnas skydd är likvärdigt med det skydd som andelsägare i investeringsfonden och fondföretag har och (2) segregeringen av tillgångar, upplåning, utlåning och att regleringen av överföring av värdepapper och penningmarknadsinstrument utan täckning uppfyller kraven enligt direktivet om fondföretag. Därtill förutsätts att (3) verksamheten redovisas i halvårsrapporter och årsredovisningar, som kan ligga till grund för en bedömning av redovisningsperiodens tillgångar och skulder samt inkomster och investeringsverksamheten.
- 2) Andelar i placeringsfonder och fondföretag etablerade i Finland eller någon annan stat inom Europeiska unionen i enlighet med direktivet om fondföretag, vilka också kan vara börshandlade fondandelar (ETF).
- 3) Inlåning i kreditinstitut, förutsatt att insättningen kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och att inlåningen på anmodan ska återbetalas eller kan lyftas och förfaller till betalning inom 12 månader.

Placeringsbegränsningar och spridning av tillgångar

a) minst hälften av Fondens tillgångar ska placeras i de punkt 1) och/eller 2) nämnda placeringsobjekten som i regel placerar sina tillgångar i bostäder, affärslokaler, fastigheter belägna i Finland och/eller ett land inom Europeiska unionen, och/eller fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter eller listade REIT:ar (Real Estate Investment Trust) och i fastighetsplaceringsbolags värdepapper, vilka kan vara föremål för handel på en reglerad marknad eller på någon annan reglerad marknadsplats som fungerar fortlöpande samt är erkänd och öppen för allmänheten i enlighet med den berörda fondens stadgar.

Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav när Fonden grundas och i samband med teckning och inlösen av fondandelar samt vid förvärv eller avyttring av fondandelar som nämns här samt när Fondens tillgångar inte kan placeras på ett produktivt sätt i

andra här nämnda placeringsobjekt i enlighet med Fondens placeringsinriktning. Avvikelse från ovan nämnda krav kan också göras tillfälligt på grund av marknadsläget eller portföljförvaltarens syn även så att Fonden inte har några placeringar över huvud taget i placeringsobjekt som nämns här.

b) Högst 50 % av Fondens värde kan i ett neutralt läge placeras i en fond eller räntefond som anges ovan i punkt 1) eller 2) och som placerar i enlighet med punkt a). Alternativa investeringsfonder, placeringsfonder, specialplaceringsfonder och andra fondbolag som förvaltas av samma förvaltare eller av en förvaltare i ett fondbolag eller en alternativ investeringsfond som hör till samma koncern anses inte vara en helhet när placeringsbegränsningarna i denna punkt b) beräknas.

c) Fondens tillgångar ska placeras i minst fyra (4) olika placeringsobjekt som nämns i punkt 1) och/eller 2).

d) Till den del som Fondens tillgångar riktas mot placeringsobjekt som nämns i punkt 1) och/eller 2), ska minst tre tiondelar (3/10) vara placerade i sådana objekt där det finns minst fyra inlösendagar per kalenderår.

e) Fondens tillgångar kan inte placeras i sådana placeringsobjekt som nämns i punkt 1) och/eller 2), där det inte finns minst två inlösendagar per kalenderår.

f) Fondens tillgångar kan placeras till högst 50 % av Fondens värde i sådan i punkt 3) avsedd inlåning som mottas av samma kreditinstitut.

Fondens ska ha de kontanter som verksamheten förutsätter.

0–100 % av Fondens tillgångar kan vara placerade i kreditinstitut som nämns i punkt 3) eller/och räntefonder av den typ som nämns i punkt 1–2 när Fonden grundas och i samband med teckning och inlösen av fondandelar samt vid förvärv eller avyttring av placeringsobjekt som nämns i Fondens stadgar samt när Fondens tillgångar inte kan placeras på ett produktivt sätt i andra här nämnda placeringsobjekt i enlighet med Fondens placeringsinriktning. Baserat på marknadsläget eller portföljförvaltarens syn kan Fondens samtliga placeringstillgångar dessutom vara placerade i kreditinstitut som nämns i punkt 2 eller/och räntefonder av den typ som nämns i punkt 1–2.

Fonden får inte bevilja kredit till en tredje part. Fonden kan pantsätta sin egendom som säkerhet för krediter. Pantsättningen kan vid behov omfatta Fondens hela egendom.

Fondbolaget kan för Fondens räkning teckna tillfälliga krediter för placeringsfondens verksamhet till ett belopp som uppgår till högst 10 % av Fondens tillgångar. Som en tillfällig orsak kan betraktas till exempel likviditetshantering som hänför sig till inlösen av fondandelar på ett sätt som stämmer överens med fondandelsägarens intresse.

Som indikator för den totala risken används placeringsgraden.

3 § Fondens intäktsdelning

Avkastningsandelars ägare kommer att betalas en avkastning på Fondens tillgångar till ett belopp som Fondbolagets ordinarie bolagsstämma årligen fastställer i samband med godkännandet av fondens bokslut. Som avkastning strävar Fonden efter att till avkastningsandelars ägare utdela minst tre (3) procent av fondens värde på dagen för den ordinarie bolagsstämman. Avkastningsandelen som betalas för avkastningsandelar avdras från Fondens kapital som beräknas för avkastningsandelar.

Avkastningen betalas ut till personer som registrerats som avkastningsandelars ägare i fondandelsregistret enligt registeruppgifterna och vid det datum som fastställs av årsstämman, dock senast en (1) månad från Fondbolagets årsstämma. Information om datum för bolagsstämman finns tillgänglig för andelsägare under Fondbolagets öppettider och på fondbolagets webbplats efter det att kallelserna till årsstämman har skickats ut.

Avkastningen betalas till det bankkonto som avkastningsandelens ägare meddelat. Om avkastningsandelens ägare inte har meddelat ett bankkonto för utbetalning av avkastningen till Fondbolaget, överförs avkastning som inte har tagits ut inom fem år från det första utdelningsdatumet tillbaka till Fonden.

4 § Ersättningar från Fondens tillgångar

I ersättning för sin verksamhet får Fondbolaget en förvaltningsprovision som varierar per fondandelsserie och uppgår till högst två (2) procent per år beräknat på Fondens värde. Provisionen beräknas på daglig basis (årlig procentuell provision/365, eller under skottår årlig procentuell provision/366) enligt Fondens värde på beräkningsdagen och betalas till Fondbolaget per kalendermånad i efterskott. Förvaltningsprovisionen har avdragits i fondandelens dagsvärde. Fondbolagets styrelse fastställer den exakta förvaltningsprovisionen.

I förvaltningsprovisionen ingår en förvaringsprovision som Fondbolaget månatligen betalar till Förvaringsinstitutet för förvaring av Fondens värdepapper och för Förvaringsinstitutets övriga lagstadgade uppgifter.

Kostnader som belastar Fonden är även intecknings-, inlösen- och förvaltningsprovisioner samt handelskostnader för Fondens placeringsobjekt. Närmare uppgifter om avgifter som debiteras Fonden finns i det vid var tid gällande prospekt med basfakta för investerare.

4a § Fondspecifika avvikelser från de gemensamma stadgarna

Uppdrag

Med avvikelse från 9 § i de gemensamma stadgarna kan uppdrag inte lämnas via nätbanken.

Teckning

Med avvikelse från 9 § i de gemensamma stadgarna kan teckning av fondandelar genomföras kvartalsvis den sista dagen i kvartalet. Om den dagen inte är en Bankdag, genomförs teckningen till föregående Bankdags värde (nedan ”Teckningsdag”). Om teckningsbeloppet finns på Fondens bankkonto senast sju (7) dagar före Teckningsdagen, genomförs teckningen av fondandelar till det värde på fondandelen som fastställs följande teckningsdag. Om teckningsbeloppet finns på Fondens bankkonto först efter detta, genomförs teckningen till först på Teckningsdagen följande kvartal till det värde på fondandelen som fastställs för den dagen.

Inlösen

Inlösen av fondandelar genomförs genom att lämna ett inlösenuppdrag till Fondbolaget. Varje kalenderår har två inlösendagar. Inlösendagarna är den sista dagen i juni och december varje år, eller om den dagen inte är en Bankdag, den föregående Bankdagen. Inlösenuppdrag ska lämnas till Fondbolaget senast sex (6) månader och en (1) vecka före inlösendagen.

Om Fonden på inlösendagen har tillräckligt med likvida medel för att genomföra inlösen, inlöses fondandelarna till inlösendagens värde med avdrag för inlösenprovisioner och betalas till fondandelsägaren utan dröjsmål efter det att värdet på fondandelen för den aktuella inlösendagen har beräknats. Om tillgångar för att genomföra inlösen måste införskaffas genom att sälja Fondens egendom, bestäms fondandelens inlösenvärde enligt värdet på fondandelen Värdeberäkningsdagen närmast tidpunkten för realisering av egendom, och i detta fall betalas inlösenpriset till andelsägaren utan dröjsmål efter att detta värde offentliggjorts.

Inlösenuppdrag genomförs i den ordning de inkommit och ett inlösenuppdrag kan återkallas endast med Fondbolagets tillstånd. Fondbolaget kan dock besluta att inlösen som inkommit till samma Inlösendag genomförs samtidigt och betalas vid behov i rater i ett förhållande som stämmer överens med inlösenbeloppen.

Fondbolaget och professionell fondandelsägaren kan komma överens om att fondandelarna alternativt kan lösas in så att fondandelsägaren får placeringsobjekt enligt Fondens stadgar som motsvarar beloppet på inlösenpriset i det förhållande som inlösaren äger andelar i Fonden (Apportinlösen). Fondbolaget ska då inlösenavtalet görs upp se till att åtgärden inte äventyrar andra andelsägares intresse.

Avbryta teckning

Som komplettering till 18 § i fondens gemensamma stadgar kan Fondbolaget genom beslut av Fondbolagets styrelse tillfälligt avbryta teckning av andelar i Fonden, om det enligt styrelsens bedömning äventyrar andelsägarnas jämlikhet eller krävs av något annat vägande intresse. Sådana orsaker kan vara t.ex. följande:

1) Det inte är ändamålsenligt för andelsägare som redan är ägare i fonden att ta emot tilläggsplaceringar i fonden, 2) placering av tillgångar som inkommer i fonden genom teckning har blivit besvärligt på grund av de rådande förhållandena på placeringarnas målmarknad, 3) beräkningen av fondens värde har förhindrats eller försvårats av en orsak som är oberoende av Fondbolaget 4) någon exceptionell händelse stör verksamheten på finans- eller målmarknaden.

Beräkning av fondens värde

Med avvikelse från 11 § i de gemensamma stadgarna beräknar Fondbolaget fondandelens värde den sista dagen i kvartalet ("Värdeberäkningsdag"), eller om den dagen inte är en Bankdag, till föregående Bankdag.

Beräkning av värdet på en fondandel

Med avvikelse från 12 § i de gemensamma stadgarna beräknar Fondbolaget fondandelens värde den sista dagen i kvartalet, eller om den dagen inte är en Bankdag, till föregående Bankdags värde. Fondandelens värde offentliggörs senast tre (3) veckor efter kvartalets utgång.

Fondens räkenskapsperiod

Fondens räkenskapsperiod är kalenderåret. Fondens första räkenskapsperiod avslutade 31.12.2020.

Detta är en översättning av de finskspråkiga stadgarna. Om det finns skiljaktigheter gäller den finska originaltexten.