



Olennaiset ja riittävät tiedot

Finlandia AIF – Industrial & Commercial Real Estate Fund I Ky

Rahasto on Suomessa rekisteröity vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto. Rahastoa hallinnoi Finlandia Rahastoyhtiö Oy. Olennaisia ja riittäviä tietoja täydentää avaintietoesite, joka sisältää sijoittajille tärkeimmät avainkohdat Rahastosta.

1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista.

Rahasto on vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa suomalaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto ja kasvattaa yhtiöosuuden arvoa pitkällä aikavälillä.

Rahaston sijoitusstrategiana on sijoittaa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin olemassa oleviin sekä rakenteilla ja kehitysvaiheessa oleviin kiinteistökohteisiin, jotka tuottavat vuokratuoton muodossa kertyvää kassavirtatuottoa ja joihin sisältyy mahdollisuus tulevaisuuden arvonnoususta pitkällä aikavälillä.

Rahaston sijoituskohteet ovat pääasiassa kiinteistöjä, jotka soveltuvat mm. seuraaviin käyttötarkoituksiin: logistiikka- ja teollisuus, varastot, liiketilat sekä tontit. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa taikka kehittää edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin sopiviksi. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa sekä pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonnkehityksen parantamiseksi.

2. Tiedot siitä, minne kohdekiinteistöt ja muut mahdolliset sijoituskohteet ovat sijoittuneet

Suomi

3. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1. Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
2. Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
3. Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.
4. Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
5. 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.
6. Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin sekä muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.
7. Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä.
8. Vakioituihin ja vakioimattomiin johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuuksena voi olla osakeindeksi, valuutta tai korko. Johdannaisia käytetään sijoitusten suojaamiseksi.
9. Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden. Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1–3 kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.



4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämisestä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä.

Rahasto sijoittaa varansa edellä kuvatun mukaisesti pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, mutta Rahaston on mahdollista sijoittaa varojaan myös muihin sijoituskohteisiin kohdan 3. mukaisesti.

Rahastosijoittamiseen liittyvät yleiset riskit

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan. Kaikkien rahastojen arvo voi nousta ja laskea merkittävästikin.

Toimiala- ja markkinariski

Tietylle toimialalle tai sektorille keskittyneiden rahastojen arvonekehitys voi poiketa merkittävästi muista sijoitusrahastoista ja muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista. Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella. Rahaston riskiin vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan logistiikka-, varasto- ja teollisuuskohteisiin sekä liiketiloihin. Tällöin liikekiinteistöjen ja kansantalouden yleinen kehitys vaikuttaa Rahaston arvonekehitykseen ja riskiasemaan. Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan alkuvaiheessa sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Markkinariski voi arvonekehityksen lisäksi ilmetä myös vuokrausasteen muutoksina tai sijoituskohteeseen kohdistuvien kustannusten muutoksina. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että mahdollinen keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppisiin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvomuutoksille.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin. Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohde-toimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonekehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi Rahaston suunniteltuna purkamisajankohtana tai realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen. Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitettuna kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi kestää kauan.

Sijoittajan tulee huomioida, että Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen niin sanottu suljettu rahasto ja sijoitus Rahastoon on pitkäaikainen, jopa 9 vuotta, eikä Rahaston yhtiöosuuksille ole likvidiä jälkimarkkinaa.

Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen. Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästi yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä. Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille Suomessa. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille Suomen rajojen sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvomuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä

pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen. Yhdessä toimialariskin kanssa maantieteellinen riski voi aiheuttaa Rahaston tuottoon merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä. Rahaston sijoitukset tehdään Salkunhoitajan näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Salkunhoitajan näkemystä.

Yleiset operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, tai henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset. Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovittua tuotetta tai palvelua ei voida toimittaa Rahastolle tai rahaston sijoituskohteelle. Operatiiviset riskit voivat haitata Rahaston toimintaa ja sitä kautta vaikuttaa Rahaston arvomuodostukseen. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varainsäilytystietä, varajärjestelmän ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla.

Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

Kiinteistösijoittamiseen liittyy riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaiskäytäntö voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnonkatastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkeä, tuhoisat ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, joilla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon. Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteita Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti. Kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida kuitenkaan täysin välttää. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahastolla saattaa olla mahdollisuus käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan taikka tuottoon.

Force majeure -riskit ja muut riskit

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi sodat, luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoiduminen voi vaikuttaa esimerkiksi Rahaston sijoitusten arvoon sekä mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla. Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkein sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Asetettua tuottotavoitetta ei välttämättä saavuteta. Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet ovat hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menetellytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

Kestävyyseriskit

Kestävyyseriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus. Olennaisten kestävyysriskien toteutuminen voi vaikuttaa sijoituskohteiden tuottokehitykseen ja siten



rahastojen tuottoon. Kestävyyssriskien huomioimisesta tässä rahastossa on kerrottu jäljempänä luvussa Kestävyystekijöiden huomioon ottaminen rahastojen sijoitustoiminnassa.

Vuokraustoimintaan liittyvä riski

Rahaston sijoitustoimintaan liittyy olennaisesti olemassa olevien kohteiden sekä kehityskohteiden vuokraaminen sekä vuokraamisesta saatavat vuokratulot. Vuokraustoimintaan liittyy riski siitä, että olemassa oleviin tai rakenteilla olevia kohteita ei saada vuokrattua tai niitä ei saada vuokrattua toivotulla vuokratasolla ja -ehdoilla. Tämän lisäksi vuokrasopimuksiin liittyy riski siitä, että vuokralainen laiminlyö vuokrasopimuksensa mukaisia velvoitteita ja että sovittuja vuokria ei saada perittyä vuokralaiselta. Etenkin rahaston perustamisen alkuvaiheen jälkeen on mahdollista, että rahaston kiinteistökohteissa on vuokralaisiin liittyvää keskittymäriskiä, jossa pääosa rahaston saamista vuokratuloista kertyy vain muutamalta vuokralaiselta.

5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista.

Sijoitusrajoitukset:

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1–2: Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa tai Euroopan talousalueen maissa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 3: Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 4: Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemisiin arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 5: Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 6: Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin tai muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin. Edellä mainitusta poiketen korkorahastoihin voidaan kuitenkin sijoittaa enintään 30 % Rahaston kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 8: Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista. Vakioimattoman johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitos tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai luottolaitos, jonka kotipaikka on Sveitsissä tai Yhdysvalloissa. Vakioimattomiin johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 10 % Rahaston varoista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu luottolaitos tai 5 % Rahaston kokonaisvaroista, mikäli vastapuoli on edellä mainittu sijoituspalveluyritys. Rahaston johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan antaa varoja siten, että omistusoikeus siirtyy vakuudenhaltijalle. Arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden omistusoikeuden siirrosta Rahastolle aiheutuva vastapuoliriski voi olla maksimissaan 10 % vastapuolen saamisten määrästä. Tällaisissa sopimuksissa vastapuolina voivat toimia markkinoilla aktiivisesti toimivat riittävän luottokelpoisuuden omaavat luottolaitokset, rahoituslaitokset ja sijoituspalveluyritykset, jotka ovat tunnustetun valvontaviranomaisen valvonnan alaisia.

Koskee edellä mainittua sijoituskohdetta 9: Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

6. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä

Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 100 prosenttia Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston



niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun.

7. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia.

8. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut.

9. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisesti säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista.

10. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitettua vaatimusta vastuuriskien kattamisesta.

11. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamisesta

lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa kiinteistön rahoitustarpeita taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopaperien kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista. Vivutukseen liittyvät riskit ovat avattu tämän asiakirjan kohdassa 4.

Rahasto voi muuttaa sijoitusstrategiansa tai -politiikkansa muuttamalla Rahaston rahastosopimusta. Rahaston sijoitusstrategiaa koskevat muutokset edellyttävät vähintään kahden kolmasosan (2/3) Sijoittajan hyväksynnän. Rahastosopimuksen muutokset edellyttävät aina Vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksen.

Rahastosopimuksen muuttamisesta on määrätty tarkemmin Rahastosopimuksessa.

Sijoittaja on velvollinen maksamaan Rahastolle sijoitussitoumuksensa mukaisen pääomapanoksen. Sijoittajasta tulee sijoituksen hyväksymisen myötä kommandiittiyhtiömuotoisen Rahaston äänetön yhtiömiös.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Finlandia Rahastoyhtiö Oy:n toimialana on harjoittaa Finanssivalvonnan myöntämän toimiluvan mukaisesti sijoitusrahastotoimintaa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaista vaihtoehtorahastojen hoitamista. Rahastoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja se on perustettu 19.5.2010. Rahastoyhtiön osakepääoma on 125 000,00 euroa.

Finlandia Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen säilytysyhteisönä toimii Rahastoyhtiön toiminnoista riippumaton Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori. Säilytysyhteisön kotipaikka on Ruotsissa, mutta Rahastoyhtiön säilytystoimintaa harjoitetaan Helsingin sivuliikkeessä osoitteessa Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki. Säilytysyhteisö vastaa Finlandia Rahastoyhtiön hallinnoimien Rahastojen varojen säilyttämisestä ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (mukaisesti. Kunkin Rahaston varat säilytetään erillään Rahastoyhtiön, säilytysyhteisön ja muiden Rahastojen varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Säilytysyhteisö voi käyttää ulkomaisten rahoitusvälineiden säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö vastaa alisäilyttäjän toiminnasta ja huolehtii, että Rahaston varat pidetään erillään myös alisäilyttäjän varallisuudesta. Rahastoyhtiö ilmoittaa säilytysyhteisöä koskevien tietojen muutoksista Rahaston tätä asiakirjaa päivittämällä sekä verkkosivuillaan.

Finlandia Rahastoyhtiö Oy:n ja Finlandia-Rahastojen hallinnoimien Rahastojen tilintarkastajina toimii Digital Audit Company päävastuullisena tilintarkastajana KHT Arto Kokkonen.

Finlandia Rahastoyhtiö Oy kattaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitettua vaatimusta vastuuriskien kattamisesta yhtiön omilla varoilla (osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto). Lisäksi Rahastoyhtiön toiminta on vakuutettu vastuuriskien osalta erillisellä vastuuvakuutuksella.

Finlandia-rahastojen hallinnosta vastaa Finlandia Rahastoyhtiö Oy. Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitustoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja



vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua.

12. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonnäilymenettelystä ja hinnanmuodostusmenettelmistä, joita arvonnäilyksessä käytetään.

neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoito-, kirjanpito-, tietotekniikka-, sekä merkintä- ja lunastustoimeksiantoja vastaanottamispalveluita. Rahaston jakelusta vastaa Rahastoyhtiön emoyhtiö, sijoituspalveluyritys Finlandia Group Oyj ja sen sidonnaisasiamiehet. Rahastoyhtiö voi käyttää markkinoinnissaan myös muita asiamiehiä.

Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalisk-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle kalenteripäivälle, tai jos se ei ole Pankkipäivä, sitä edeltävälle Pankkipäivälle ("Arvostuspäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle päivälle. Rahaston arvo (Net Asset Value, "NAV") lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Kiinteistöt (koskee valmiita sekä rakennuskohteita ja tontteja) sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostedtaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkitä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa. Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan Arvostuspäivän päätöskurssi (close), ellei jäljempänä toisin mainita. OTC-johdannaisopimukset arvostetaan yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen. Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan Arvostuspäivänä viimeisimpään saatavilla olevaan osuuden arvoon. Rahamarkkinavälineet arvostetaan Arvostuspäivänä jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskillisellä korjattuun markkina-arvoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi. Joukkovelkakirjalainat arvostetaan Arvostuspäivän markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on Arvostuspäivänä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi. Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko. Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän Arvostuspäivän viimeisimpiä valuuttanoteerauksia. Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohte arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Yhtiöosuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee yhtiöosuuden arvon kullekin Arvostuspäivälle. Rahastoyhtiö julkistaa yhtiöosuuden arvon viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Yhtiöosuuden arvo ilmoitetaan euroina. Yhtiöosuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (Net Asset Value, "NAV") jaettuna liikkeellä olevien yhtiöosuuksien lukumäärällä. Yhtiöosuuden arvo lasketaan neljän (4) desimaalin tarkkuudella. Tieto yhtiöosuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja internetistä Rahastoyhtiön kotisivuilta. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonnäilylaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä. Niissä tilanteissa, joissa olennaisen arvonnäilylaskennan virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapohjeiden mukaisesti. Rahaston olennaisen virheen raja on 0,2 % tai sitä enemmän Rahaston pääomasta.



13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi.
- Maksuvalmiuden ylläpitämiseksi Rahasto pitää varoistaan noin 5 % käteisinä varoina, ei-määräaikaaisina pankkitalletuksina sekä sijoitusrahasto- ja erityissijoitusrahastoosuuksina, jotka ovat likvidoitavissa kolmen (3) pankkipäivän kuluessa. Rahaston ollessa rakenteeltaan suljettu, rahaston maksuvalmiusriski liittyy rahaston juoksevien kulujen ja perittävien hallinnointipalkkioiden kattamiseen.
14. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä.
- Rahaston ollessa rakenteeltaan suljettu, sijoittaja (Rahaston äänetön yhtiömies) ei voi rahaston toimikauden aikana vaatia yhtiöosuutensa lunastamista.
- Rahaston vastuunalaisella yhtiömiehellä on oikeus lunastaa yksittäisen sijoittajan yhtiöosuudet ilman sijoittajan antamaa suostumusta sijoittajaan liittyvän painavan perusteen johdosta. Painava peruste voi olla mm. se, että asiakas listataan kansainväliselle pakotelistalle ja pakotteen vastainen toiminta tulee todennäköisesti aiheuttamaan merkittävää haittaa rahastoyhtiön toiminnalle.
15. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi.
- Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa:
- Merkintäpalkkio**
Sijoittajalta peritään sijoitussitoumuksen lisäksi enintään 2,0 % merkintäpalkkio sijoitussitoumuksen määrästä. Merkintäpalkkio maksetaan sijoitussitoumuksen allekirjoittamisen yhteydessä lisäämällä merkintäpalkkiota vastaava summa maksettavan sijoitussitoumuksen pääoman määrään.
- Hallinnointipalkkio**
Rahaston nettoarvosta peritään hallinnointipalkkiona 2,0 %. Hallinnointipalkkio lasketaan ja veloitetaan neljännesvuosittain Rahaston arvonlaskennan yhteydessä.
- Säilytyspalkkio**
Rahaston varojen säilytyksestä peritään säilytyspalkkiona 0,2 % rahaston nettoarvosta. Säilytyspalkkio lasketaan ja veloitetaan neljännesvuosittain.
- Tuottosidonnainen palkkio
Vastuunalainen yhtiömies on oikeutettu tuottosidonnaiseen palkkioon, joka on 25,0 % siitä osasta Rahaston vuotuisesta tuotosta, joka ylittää 7,0 %. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan ja peritään vuosittain.
- Muut kulut**
Vastuunalainen yhtiömies sekä Vaihtoehtorahaston hoitaja vastaavat omista Rahaston hallinnoimiseen liittyvistä kuluistaan.
- Rahasto vastaa Rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista. Rahaston kuluvastuu on tarkemmin määritelty Rahastosopimuksessa.
16. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyyppistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan.
- Kukin sijoittaja sijoittaa Rahastoon samoin ehdoin pois lukien sen, että Rahastoyhtiö voi antaa merkintäpalkkiosta sijoittajakohtaisia alennuksia esimerkiksi merkittävän sijoitussitoumuksen määrän perusteella.
17. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus.
- Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Tilintarkastettu tilinpäätös on sijoittajien käytettävissä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.



- | | |
|--|---|
| 18. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot. | Rahastoon voidaan vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä ottaa uusia sijoittajia. Yhtiöosuuksia tarjotaan yleisön merkittäväksi Rahaston markkinointiluvan myöntämisestä lukien. Rahaston jakelijaan (Finlandia Group Oy) sovelletaan sijoituspalvelusääntelyä, jolloin jakelija tarjoaa Rahastoa sen kulloinkin määritellylle asiakaskohderyhmälle eli sijoittajille, joiden riskinottohalukkuus ja sijoitusaika ovat riittävät) ja joilla on riittävä sijoituskemus ja/tai -tietämys rahastosijoittamisesta. |
| 19. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta. | Rahaston arvo ja yhtiöosuuden viimeisin markkinahinta on saatavilla osoitteessa www.finlandiagroup.fi . |
| 20. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla. | Rahastoraportit julkaistaan osoitteessa www.finlandiagroup.fi . |
| 21. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan. | Ei sovellu. Rahastolla ei ole päävälittäjää. |
| 22. Tieto säilytisyhteisön tai erityisen säilytisyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle. | Ei sovellu. Säilytisyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen mukaan vaihtoehtorahaston varojen siirto ja uudelleenkäyttö ei ole mahdollista. |
| 23. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annettun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan. | Sijoittajille raportoidaan Rahaston arvon kehityksestä vähintään neljännesvuosittain ja tiedot ovat saatavilla osoitteessa www.finlandiagroup.fi . |
| 24. Omistajaohjaus/äänivallan käyttö | Rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomessa sijaitsevat kiinteistökohteet, joita voidaan suoran kiinteistöomistuksen lisäksi omistaa välillisesti kiinteistöosakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön avulla. Rahasto järjestää osakeyhtiölain edellyttämät vuosittaiset varsinaiset yhtiökokoukset näissä omistusyhteisöissä, joissa päätetään osakeyhtiölain edellyttämät minimiasiat. Täten varsinaista omistajaohjausta tai äänivallan käyttöä ei tapahdu näissä yhteisöissä. Rahasto ei sijoita varojaan edellä kuvattuihin yhtiömuotoisiin omistusyhteisöihin, ellei yhteisön koko osakekanta tule Rahaston omistukseen. |
| 25. Palkitseminen | Finlandia Rahastoyhtiö Oy:ssä noudatetaan palkitsemisessa lainsäädäntöä ja yhtiön hallituksen vahvistamaa palkitsemisen periaatteita ja -järjestelmää. Palkitsemisjärjestelmällä tarkoitetaan niitä päätöksiä, sopimuksia, toimintaperiaatteita ja menettelytapoja, joita noudatetaan toimivan johdon ja henkilöstön palkitsemisessa. Palkitsemisjärjestelmä sisältää sekä palkitsemistavan että sen kehittämiseen ja toteuttamiseen liittyvät prosessit. Palkitsemisen perusteena oleva kokonaiskompensaatio jakautuu kiinteään ja mahdolliseen muuttuvaan palkanosaan. Muuttuva palkanosa käsittää sekä lyhyen että pitkän |



aikavälin palkitsemisen. Rahastoyhtiön compliance-toiminto todentaa vähintään kerran vuodessa, että yhtiön hallituksen päättämiä palkitsemisjärjestelmiä on noudatettu.

Kestävyyssriskit huomioidaan Finlandian sijoitustoiminnassa Finlandian verkkosivuilla (www.finlandiagroup.fi) julkaistavissa Kestävää sijoittamista koskevissa toimintaperiaatteissa kuvatussa laajuudessa. Niiden Finlandian työntekijöiden, joiden osalta kestävyysriskien huomiointi on olennainen osa työtehtäviä (erityisesti rahastojen ja varainhoitosalkujen salkunhoitajat), suorituksen laadullisen arvioinnin osana huomioidaan kestävyysriskit siten, että kestävyysriskien huomioon ottamista sijoitustoiminnassa koskevien ohjeiden ja toimintaperiaatteiden toteuttamisen laiminlyönti huomioidaan mahdollista muuttuvaa palkkiota vähentävänä tekijänä.

26. Kestävyystekijöiden huomioon ottaminen rahastojen sijoitustoiminnassa

Kestävyystekijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita ja kestäväällä sijoittamisella tarkoitetaan puolestaan kestävyystekijöiden huomioon ottamista sijoitustoiminnassa. Kestävässä sijoittamisessa on kyse siitä, että sijoitusprosessissa arvioidaan muiden seikkojen ja rahoitusriskien ohella myös kestävyysriskejä. Kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyviä tapahtumia tai olosuhteita, joilla toteutuessaan voi olla kielteinen aineellinen vaikutus sijoituksen arvoon.

Kestävää rahoitusta koskeva SFDR-asetus on tiedonantovelvoiteasetus, jonka mukaan rahastoista tulee antaa tietoja kestävyysriskien huomioon ottamisesta rahastojen sijoitustoiminnassa. Tiedonantovelvoitteen laajuus pohjautuu SFDR-asetuksen artikloissa määriteltujen velvoitteiden mukaisesti, joissa artikla 8 ja 9 mukaisilla rahastoilla on laajempi tiedonantovelvollisuus, kun artikla 6 mukaisilla rahastoilla. Finlandia-rahastot kuuluvat artikla 6:den mukaiseen tiedonantovelvoitteeseen ja ne ottavat kestävyystekijät huomioon tässä asiakirjassa kuvatulla tavalla.

Kestävyyssriskit huomioidaan Finlandian sijoitustoiminnassa Finlandian verkkosivuilla (www.finlandiagroup.fi) julkaistavissa Kestävää sijoittamista koskevissa toimintaperiaatteissa kuvatussa laajuudessa.

Tällä hetkellä rahasto ei ota huomioon sijoituspäätösten haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin, siten kuin kestävyysteen liittyvien tietojen antamista koskevan SFDR-asetuksen EU (2019/2088) artiklassa 4 kuvataan. Rahasto ei tällä hetkellä edistä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä tekijöitä eikä sitä ole katsottava kestäväksi sijoitukseksi.

Tähän rahoitustuotteeseen sisältyvissä sijoituksissa ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.