

Rahastoesite
Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt
17.5.2019

1	Tärkeää tietoa	3
1.1	Valvova viranomainen.....	4
1.2	Etämyynti	4
1.3	Oikeussuojakeinot.....	4
1.4	Tietosuoja.....	5
2	Yleistä.....	5
2.1	Asiamiehet.....	5
2.2	Salkunhoitaja.....	6
2.3	Rahastoyhtiö.....	6
2.4	Säilytysyhteisö	6
3	Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt.....	8
3.1	Tiedot rahastosta.....	8
3.2	Sijoitusstrategia	8
3.3	Rahasto-osuussarjat.....	9
4	Riskit.....	10
4.1	Riskienhallinta	10
4.2	Keskeiset riskit tiivistetysti	10
5	Muuta tietoa	12
5.1	Merkintä ja lunastus	12
5.2	Kulut.....	13
5.3	Arvonlaskenta ja arvon julkaiseminen	13
5.4	Eturistiriidat.....	13
5.5	Sijoitusrahaston verotus	14
5.6	Osuudenomistajien verotus.....	14
5.7	Asiamiesten käyttö.....	15
5.8	Sijoittajien erityiskohtelu.....	15
5.9	Palkitsemiskäytäntö	15
6	Säännöt (ks. liite)	15

1 Tärkeää tietoa

Tämä on Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston (jäljempänä "Rahasto") rahastoesite. Rahaston salkunhoitajana toimii JAM Advisors Oy (jäljempänä "Salkunhoitaja"). Rahastoa hallinnoi GRIT Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), jonka hallinnoimien muiden rahastojen esitteet julkaistaan erikseen. Vaihtoehtorahaston hoitajan asiamiehinä toimivat Titanium Sijoituspalvelut Oy ja JAM Advisors Oy. Rahasto on rekisteröity Suomeen, jossa sitä voidaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "AIFML") mukaan markkinoida sekä ei-ammattimaisille että ammattimaisille sijoittajille.

Tämä rahastoesite ei ole osoitettu tai tarkoitettu ei-ammattimaisille sijoittajille Suomen ulkopuolella. Rahasto ei ole auki sijoituksille yhdysvaltalaisen henkilön toimesta tai hänen puolestaan, riippumatta tämän asuinpaikasta. Rahaston markkinointi sellaisessa maassa, jossa sitä ei ole rekisteröity tai muutoin ilmoitettu markkinoitavaksi, on kielletty. Rahastoyhtiö ei vastaa tämän rahastoesitteen jakelusta henkilöille, joille ei heidän olinpaikkansa lainsäädännön mukaan saa tarjota Rahastoa ja sen rahasto-osuuksia. Rahasto-osuuksia merkitsevien sijoittajien tulee ottaa selville rahasto-osuuksien ostoa, myyntiä ja muita tapahtumia koskevat vaatimukset, sovellettavat valuuttakauppamääräykset ja tapahtumien veroseuraamukset omassa maassaan.

Rahastoyhtiön on avaintietoesitteiden lisäksi julkistettava rahastoesitteet hallinnoimistaan rahastoista. Tämä rahastoesite on laadittu vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain edellytysten mukaan ja täyttää Rahastoyhtiön tiedonantovelvollisuuden sijoittajille. Rahastoesitteen tulee sisältää rahaston säännöt. Rahastoesitteessä on oltava olennaiset ja riittävät tiedot, jotta sijoittajat voivat luotettavasti arvioida sijoitusrahaston rahasto-osuuksia ja niiden arvoa ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Rahastoyhtiö pyrkii jatkuvasti ylläpitämään päivitettyä rahastoesitettä siten kuin voimassa oleva sääntely edellyttää. Rahastoyhtiö takaa tämän rahastoesitteen tietojen pitävän paikkansa rahastoesitteeseen merkittynä päivämääränä.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa mm. sijoitusrahastolain mukaisista, varojen hajauttamista koskevista rajoituksista. On mahdollista, etteivät ulkomaiset sijoittajat voi sijoittaa Rahastoon kyseisen maan lakien mukaan. Rahastoyhtiö ei ota vastuuta siitä, onko ulkomailta tapahtuvat sijoitukset tehty kyseisen maan lakien mukaisesti. Erimielisyydet liittyen Rahastoon tai Rahastoa koskeviin tietoihin ratkaistaan Suomen lain mukaan ja yksinomaan suomalaisissa tuomioistuimissa, ellei tässä rahastoesitteessä toisin mainita.

Sijoittajan on perustettava sijoituspäätöksensä tähän rahastoesitteeseen, Rahaston avaintietoesitteeseen ja Rahaston sääntöihin kokonaisuutena. Rahastomerkintöjä otetaan vastaan pelkästään tässä rahastoesitteessä, Rahaston säännöissä ja Rahaston avaintietoesitteessä annettujen tietojen perusteella. Rahastoyhtiö ei vastaa tarjouksista, jotka eivät ole Rahastoesitteen, Rahaston sääntöjen sekä Rahaston avaintietoesitteen tietojen mukaisia.

Rahastoesitteen sisältöä koskevat kysymykset voi esittää Rahastoyhtiölle, Salkunhoitajalle tai Rahastoyhtiön yhteistyökumppaneille. Epäselvissä tapauksissa on otettava yhteys Rahastoyhtiöön. Mikäli rahastoesite ja Rahaston säännöt eivät sisällöltään vastaa toisiaan, Rahaston sääntöjen sisältö ja sanamuoto on ensisijainen ja siten ratkaiseva. Mikäli

rahastoesitteen ja/tai Rahaston sääntöjen eri kieliversot eivät vastaa toisiaan, rahastoesitteen ja Rahaston sääntöjen suomenkielinen versio on ratkaiseva. Rahastoyhtiön hallitus ja toimitusjohtaja ovat varmistaneet kaikin mahdollisin kohtuullisiksi katsottavin keinoin, parhaan kykynsä ja tietonsa mukaan, että tässä rahastoesitteessä mainitut tiedot ovat totuudenmukaisia ja ettei mitään olennaista ole jätetty mainitsematta.

Salkunhoitajalla, Rahastoyhtiöllä, asiamiehillä ja säilytysyhteisöllä on oikeus nauhoittaa puheluja. Soittamalla puhelun vastapuolen katsotaan antaneen suostumuksensa vastapuolen ja Salkunhoitajan, Rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön välisten keskustelujen nauhoittamiseen ja siihen, että Salkunhoitaja, Rahastoyhtiö, asiamiehet ja/tai säilytysyhteisö, katsoessaan sen tarpeelliseksi, ovat oikeutettuja käyttämään nauhoituksia mahdollisten riitaisuuksien ratkaisemisessa.

1.1 Valvova viranomainen

Finanssivalvonta
Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki
Puhelin (vaihde): 09 183 51
Faksi (kirjaamo): 09 183 5328

1.2 Etämyynti

Etämyyntiä koskevat tiedot noudattavat kuluttajansuojalain (38/1978) 6 a lukua. Kuluttajan tehdessä rahoituspalveluja koskevan sopimuksen etämyynnissä, eli myyjän kanssa puhelimitse, sähköpostilla, tai muulla etämyynniksi katsottavalla tavalla, hänellä on eräissä tapauksissa oikeus peruuttaa tekemänsä sopimus. Tätä peruuttamisoikeutta ei kuitenkaan Suomen voimassa olevan kuluttajansuojalainsäädännön mukaan ole rahastoihin liittyvissä sopimuksissa, joita ovat mm. rahastomerkinnot, -vaihdot, -lunastukset ja sarjasiirrot. Asiakas voi luonnollisestikin alla kohdassa "Rahasto-osuudet" kuvattua menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.

1.3 Oikeussuojakeinot

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä on ensisijaisesti otettava yhteyttä Rahastoyhtiöön. Mikäli Rahastoyhtiön ja asiakkaan välillä syntyy rahastosijoituksiin liittyvä erimielisyys, josta ei keskenään neuvotellen päästä ratkaisuun, asiakas voi (tuomioistuimen sijaan) halutessaan viedä erimielisyyden sijoituslautakunnan käsiteltäväksi.

Sijoituslautakunta
Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki

1.4 Tietosuoja

Rahastoyhtiö käsittelee pääasiallisesti henkilötietoja rahastotoimeksiannon toteuttamiseksi ja asiakassuhteen hoitamiseksi sopimuksen perusteella sekä Rahastoyhtiön lakisäateisten velvollisuuksien noudattamiseksi. Rahastoyhtiö käsittelee henkilötietoja em. tarkoituksia varten myös yhteistyössään asiamiesten kanssa. Henkilötietoja käsitellään kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön mukaan. Ennen rahastomerkinntä tekemistä on suositeltavaa tutustua erilliseen tietosuojaselosteeseen, joka on saatavissa myös osoitteessa <https://gritfundservices.fi/tietosuoja>. Se sisältää lisätietoja muun muassa siitä, miten henkilötietoja käytetään, millaisia oikeuksia rekisteröidyllä on ja miten niitä voi käyttää. Mikäli sijoittajalla on rahastosijoituksen tietosuojaan liittyviä kysymyksiä tai pyyntöjä, ne voidaan osoittaa sähköpostilla Rahastoyhtiölle osoitteeseen privacy@gritfundservices.fi.

Asiamiehet vastaavat myös osaltaan tietosuojasta ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvistä kysymyksistä omien tietosuojakäytäntöjensä mukaan. Asiamiesten tietosuojakäytännöistä saa lisätietoja ottamalla yhteyttä osoitteeseen tietosuoja@investium.fi ja compliance@jamadvisors.fi.

2 Yleistä

2.1 Asiamiehet

Titanium Sijoituspalvelut Oy ("Titanium") on suunnitellut Rahaston alkuperäisen sijoitusfilosofian ja toiminnan pääpiirteet, määritellyt asiakastarpeet ja tuotteen kysynnän sekä valinnut yhteistyökumppanit Rahaston toimintojen hoitamiseen. Titanium toimii Rahaston K, T ja I -osuussarjojen pääasiallisena markkinoijana ja edustajana suhteessa sijoittajiin. Titanium toimii myös kyseisten osuussarjojen osalta Rahastoyhtiön asiamiehenä ja ensisijaisena merkintäpaikkana. Titanium Sijoituspalvelut Oy on osa Titanium Group Oyj -konsernia.

Nimi	Titanium Sijoituspalvelut Oy
Y-tunnus	1064322-9
Perustettu	5.10.1994
Kotivaltio	Suomi
Kotipaikka	Helsinki
Toimilupa	Sijoituspalveluyritys ja rekisteröity vakuutusmeklari

JAM Advisors Oy toimii myös Rahaston asiamiehenä ja vastaa osuussarjojen A ja B myynnistä, markkinoinnista ja jakelusta. JAM Advisors Oy toimii Rahaston A ja B -osuussarjojen pääasiallisena markkinoijana ja edustajana suhteessa sijoittajiin. JAM Advisors Oy toimii myös kyseisten osuussarjojen osalta Rahastoyhtiön asiamiehenä ja ensisijaisena merkintäpaikkana. Lisätietoja yhtiöstä on esitetty kohdassa 2.2.

Rahastoyhtiö ja kukin asiamies erikseen luovuttavat toisilleen kaikki asiakastiedot, jotka liittyvät Rahaston osuudenomistajiin ja heidän omistuksiinsa.

2.2 Salkunhoitaja

Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston salkunhoidon JAM Advisors Oy:lle ("JAM Advisors"). JAM Advisors vastaa itsenäisesti salkunhoitajan tehtävistä tässä rahastoesitteessä mainitun mukaisesti.

Nimi	JAM Advisors Oy
Y-tunnus	2467114-0
Perustettu	14.3.2012
Kotivaltio	Suomi
Kotipaikka	Helsinki
Toimilupa	Sijoituspalvelut

2.3 Rahastoyhtiö

Rahastoyhtiön nimi	GRIT Rahastoyhtiö Oy
Y-tunnus	1830022-0
Perustettu	22.4.2004
Osakepääoma	275.334 euroa (Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 6:4 mukainen vaatimus riittävästä lisävaroista katetaan vapaalla omalla pääomalla)
Kotivaltio	Suomi
Kotipaikka	Helsinki
Hallinnollinen päätoimipaikka	Vaasa
Toimiala	Sijoitusrahastotoiminta ja siihen olennaisesti liittyvä toiminta Toiminta vaihtoehtorahastojen hoitajana
Toimilupa	Rahastoyhtiö ja vaihtoehtorahastojen hoitaja
Hallituksen jäsenet	Daniel Djupsjöbacka Per-Johan West Hans Seppelin* *Rahasto-osuudenomistajien valitsema hallituksen jäsen
Toimitusjohtaja	Per-Johan West
Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajat	KHT Kristina Sandin KHT Kristian Berg* Varatilintarkastaja: Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy *Rahasto-osuudenomistajien valitsema tilintarkastaja

2.4 Säilytysyhteisö

Säilytysyhteisön nimi	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivuliike
Y-tunnus	0985469-4
Pääasiallinen toimiala	Pankkitoiminta

Sivuliikkeen toimipaikka	Helsinki, Suomi
Kotipaikka	Tukholma, Ruotsi

Säilytysyhteisön tehtävänä on varmistaa, että Rahaston ja Rahastoyhtiön toiminnassa noudatetaan lakia, Rahaston sääntöjä ja viranomais määräyksiä, sekä hoitaa muut säilytysyhteisölle sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaiset tehtävät.

Jollei vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa toisin säädetä, Säilytysyhteisön on huolimattomuudestaan riippumatta korvattava Rahastolle ja sen sijoittajalle mainitun lain 15 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti säilytettävänä olleen rahoitusvälineen menettämisestä aiheutunut vahinko. Säilytysyhteisö on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut Rahastolle tai sen sijoittajalle, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain, ja sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisella menettelyllä tai velvollisuuksiensa laiminlyönnillä.

Vahinkoa ei kuitenkaan ole korvattava, jos säilytysyhteisö voi osoittaa, että vahinko on aiheutunut sellaisesta ulkopuolisesta epätavallisesta ja ennalta arvaamattomasta seikasta, jota säilytysyhteisö ei ole voinut estää ja jonka seurauksia se ei kaikkea huolellisuutta noudattaen kuitenkaan ole voinut välttää. Säilytysyhteisö ei myöskään vastaa muusta syystä aiheutuneesta vahingosta, mikäli se on noudattanut toiminnassaan normaalia huolellisuutta ja jollei soveltuvasta pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Säilytysyhteisö ei vastaa missään tapauksessa tai tilanteessa Rahastoyhtiölle, Rahaston sijoittajalle tai muulle taholle aiheutuneesta välillisestä vahingosta.

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivuliike ("SEB") tarjoaa säilytyspalvelua sekä omille että SEB:n ulkopuolisille asiakkaille. Tämä saattaa aiheuttaa eturistiriitatilanteita sekä SEB:n säilytys- että SEB:n oman rahastoliiketoiminnan välille ja lisäksi näiden toimintojen asiakkaiden kesken. Säilytystoimintaa harjoitetaan erillään SEB:n omasta rahastotoiminnasta. Säilytystä ja SEB:n omaa rahastotoimintaa harjoitetaan aina rahastoasiakkaiden edun mukaisesti. Säilytystoiminto suorittaa säilytys- ja siihen liittyviä valvontatehtäviään rahastoasiakkaiden eduksi erillään SEB:n omasta rahastoliiketoiminnasta.

Eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi ja välttämiseksi säilytys- ja rahastotoimintojen järjestämisessä on huomioitu SEB:n rahastotoiminnan ja säilytystoimintojen asianmukainen erillisuus (ns. kiinanmuurit). Myös säilytystoiminnon itsenäisyys ja säilytysasiakkaiden varojen tehokas valvonta on otettu huomioon. Lisäksi toiminnoilta edellytetään markkinaehtoisesti toimimista.

3 Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt

3.1 Tiedot rahastosta

Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt on Suomessa rekisteröity, vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun mukainen erikoissijoitusrahasto sekä vaihtoehtorahasto. Rahasto sopii sijoittajille, jotka uskovat kiinteistömarkkinoiden hyvään kehitykseen sekä Suomessa että kansainvälisesti. Suositeltava sijoitusaika on vähintään viisi vuotta.

Sijoitusrahaston nimi	Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt
Likviditeetti	Vuosineljänneksittäin*
Rahaston aloittamispäivä	29.12.2017
Sääntöjen viimeisin vahvistuspäivä	11.3.2019
Vuosikertomus	Saatavilla maksutta, asiamiehiltä, Salkunhoitajalta tai Rahastoyhtiöltä
Arvonkehitys	Saatavilla maksutta, asiamiehiltä, Salkunhoitajalta tai Rahastoyhtiöltä
Tilinpäätösajankohta	31.12.
Rahaston ja Rahastoyhtiön tilintarkastajat	Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy KHT Kristina Sandin KHT Kristian Berg

* kuten määritelty kohdassa 5.1.

3.2 Sijoitusstrategia

Rahaston salkunhoidosta vastaa JAM Advisors Oy, jolle GRIT Rahastoyhtiö Oy on ulkoistanut salkunhoidon. Finanssivalvonta valvoo Salkunhoitajaa, asiamiehiä, Rahastoyhtiötä ja Rahastoa.

Rahaston sijoitusstrategian ensisijaisena tavoitteena on saavuttaa hyvä pitkän aikavälin tuotto kansainvälisiltä kiinteistömarkkinoilta. Rahaston sijoitustoimintaa ei ole sidottu mihinkään tiettyyn maantieteelliseen alueeseen tai toimialaan.

Sijoitusstrategiaa toteutetaan sijoittamalla pääsääntöisesti Rahaston varat muihin Euroopassa tai Yhdysvalloissa sijaitseviin pörssilistattuihin tai -listaamattomiin, pääasiallisesti kiinteistömarkkinoille sijoitaviin rahastoihin tai muihin vastaaviin sijoitusinstrumentteihin. Salkunhoitaja pyrkii löytämään kohderahastoja tai muita vastaavia sijoitusinstrumentteja, joiden sijoitustoiminta on erityisen ansiokasta, ja joiden kulurakenne on houkutteleva. Rahaston sijoitustoiminnassa pyritään hyötymään Rahaston koosta, jolloin Rahasto voisi löytää kohderahastoja tai muita vastaavia sijoitusinstrumentteja, joissa suuremmalla sijoituksella voidaan neuvotella tavanomaista matalammista palkkioista tai joihin muutoin ei vastaanoteta pienempiä sijoituksia. Neuvotellut alennukset maksetaan usein teknisesti ns. palkkionpalautuksena. Palkkionpalautukset maksetaan aina suoraan Rahastoon.

Rahasto pyrkii vaihtelevaan sijoitussalkun painotusta kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen perusteella siten, että Rahasto sijoittaa Salkunhoitajan parhaaksi arvioimiin Rahastoihin tai muihin vastaaviin sijoitusinstrumentteihin, jotka toimivat sellaisella markkina-alueella tai sijoitusteemalla, joiden tulevaisuudennäkymät ovat Salkunhoitajan arvion mukaan keskimääräistä kansainvälistä kiinteistömarkkinoiden tuottoa parempia.

Salkunhoitajan sijoitusstrategia perustuu ensin huolelliseen makrotason analyysiin eri kiinteistömarkkinoiden odotetusta riski-/tuotto-suhteesta. Sijoituskohteet valitaan ylhäältä alaspäin ensiksi valiten Rahaston salkulle mielenkiintoiset markkinat. Allokaatiopäätöksen jälkeen Salkunhoitaja pyrkii löytämään Rahastolle parhaat tietyille markkinalle sijoittavat sijoitusrahastot tai muut vastaavat sijoitusinstrumentit ja näiden salkunhoitajat.

Rahaston sijoitusstrategia ei ole erityisen aktiivinen. Sijoitusinstrumenteilla ei ole tarkoitus käydä aktiivista kauppaa, vaan tavanomaisesti sijoitus pidetään salkussa niin kauan kunnes ennen sijoituksen tekemistä asetettujen edellytysten voidaan katsoa täyttyneen. Salkunhoitaja pyrkii kuitenkin reagoimaan erilaisiin maailmantalouden muutoksiin ennakoivasti.

3.3 Rahasto-osuussarjat

Rahastoa tarjotaan sijoittajille viidessä eri osuussarjassa. Eri osuussarjojen osuudenomistajien välillä ei ole eroja hallinnoimisoikeuksien ja taloudellisten oikeuksien suhteen. Kaikkia osuudenomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti riippumatta siitä, kenen jakelijan kautta ja mihin osuussarjaan he ovat sijoittaneet.

Osuussarja	K	T	I	A	B
Vähimmäis-merkintä	10 000 €	10 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Merkintäpalkkio ^{*1}	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Lunastuspalkkio ^{*2}	Sijoitusaika ≤ 5 vuotta: 2%, > 5 vuotta: 1%	Sijoitusaika ≤ 5 vuotta: 2%, > 5 vuotta: 1%	1 %	1 %	1 %
Hallinnointipalkkio ^{*3}	1,95 % p.a.	1,95 % p.a.	0,95 % p.a.	0,95 % p.a.	0,95 % p.a.
Tuottosidonnainen palkkio ^{*4}	15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta ^{*5}	15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta ^{*5}	15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta ^{*5}	15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta ^{*5}	15 % vertailutuoton ylittävästä tuotosta ^{*5}
ISIN	FI4000283080	FI4000283098	FI4000322177	FI4000375407	FI4000375415
Valuutta	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Osuuslaji	Kasvu	Tuotto ^{*6}	Kasvu	Kasvu	Tuotto ^{*6}

^{*1} Merkintäpalkkio voidaan periä enintään taulukossa esitetyn suuruisena.

^{*2} Lunastuspalkkio voidaan periä enintään tässä esitetyn järjestelyn mukaisesti. Lunastuspalkkio on porrastettu K- ja T-osuuksien osalta seuraavasti: Mikäli lunastus tehdään 0–5 vuoden kuluessa merkinnästä, lunastuspalkkiona peritään enintään 2 %. Mikäli lunastus tehdään tämän jälkeen (> 5 v merkinnästä), lunastuspalkkiona peritään enintään 1 %. Lunastuspalkkiot maksetaan kutakin osuussarjaa markkinoivalle asiamiehelle.

^{*3} Sisältää asiamiesten, Salkunhoitajan ja Rahastoyhtiön palkkion.

^{*4} Sisältää asiamiesten ja Salkunhoitajan palkkion.

^{*5} Vertailutuotto on 5 % p.a. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan rahasto-osuussarjoittain High Watermark -periaatetta soveltaen jokaisen arvonlaskennan yhteydessä.

^{*6} Rahasto tavoittelee tuotto-osuuksien osalta 1 % tuoton maksua kvartaaleittain, mutta tuottoa voidaan markkinatilanteesta riippuen jakaa vähemmän tai olla jakamatta lainkaan.

Merkintätili merkittäessä suoraan Rahastoon: FI66 1740 3000 0085 21

4 Riskit

Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riskejä. Ei ole mitään takeita siitä, että sijoitus Rahastoon antaisi hyvän tuoton, vaikka yleinen pääomamarkkinoiden kehitys olisikin positiivinen. Ei ole mitään takeita siitä, ettei rahastosijoitus johtaisi tappioihin. Sijoitettavien varojen arvot voivat sekä nousta että laskea, eikä ole takeita siitä, että sijoitettu pääoma saataisiin kokonaisuudessaan takaisin. Rahastolle asetettu mahdollinen tuoton tavoite ei takaa Rahaston tulevaa kehitystä. Sijoituksella ei ole pääomatakuuta ja sijoitukseen liittyy riski sijoitettavien varojen menettämisestä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevista tuotoista. Rahastoon tehtäviä sijoituksia tulee pitää pitkäaikaisina.

4.1 Riskienhallinta

Rahaston riskienhallinnasta vastaa GRIT Rahastoyhtiö Oy. Rahaston sijoituskohteina ovat pääasiallisesti muut rahastot tai näihin verrattavissa olevat sijoitusinstrumentit.

Rahaston riskienhallinta perustuu ensisijaisesti riittävään hajautukseen. Hajautus saavutetaan sijoittamalla useaan kohteeseen. Hajautusta voidaan vahvistaa mm. sijoittamalla eri rahastoyhtiöiden ja salkunhoitajien rahastoihin tai näihin verrattavissa oleviin sijoitusinstrumentteihin sekä varmistamalla että eri sijoituskohteiden sijoitusteemat tai maantieteellinen hajautus ovat riittäviä. Rahasto sijoittaa ensisijaisesti vain riittävästi säänneltyihin kohderahastoihin, jolla pyritään vähentämään mahdollisia sääntelemättömyydestä johtuvia riskejä.

Rahaston sijoituskohteisiin kuuluu sijoituksia, joihin saattaa liittyä esimerkiksi tavanomaista osakesijoitusta korkeampi likviditeettiriski. Toisaalta Rahasto sijoittaa ensisijaisesti sijoituskohteisiin, joiden likviditeetti on perustamisasiakirjoissa riittävä Rahaston oman likviditeetin varmistamiseksi. Lisäksi sijoituskohteiden ja Rahaston likviditeetin suhde on suunniteltu siten, että Salkunhoitaja voi toteuttaa tarvittavia lunastustoimeksiantoja ja myyntejä rahasto-osuudenomistajien lunastusten toteuttamiseksi. Mikäli esimerkiksi yksi tai useampi kohderahasto joutuu likviditeettiongelmiin, voi tämänlainen ongelma heijastua myös Rahaston likviditeettiin. Tätä mahdollista riskiä pyritään ensisijaisesti välttämään sekä hajauttamalla sijoitukset eri kohderahastojen välillä, sekä siten, että kohderahastojen likviditeettihallinnan periaatteet tutkitaan ennen sijoituspäätöksen lopullista tekemistä.

4.2 Keskeiset riskit tiivistetysti

Volatiliteetti (riskitaso)	Vastaa keskimääräistä kiinteistömarkkinoiden volatiliteettia
Johdannaisriski Johdannaisten käyttö voi lisätä tai vähentää Rahaston riskiä ja odotettua tuottoa. Johdannaissopimusten käyttö voi lisätä vastapuoliriskiä ja/tai operatiivista riskiä.	Mahdollinen salkkua suojatessa

<p>Vastapuoliriski</p> <p>Vastapuoliriskillä tarkoitetaan sitä, ettei Rahaston vastapuoli arvopaperimarkkinoilla suoriudu sovituista velvollisuuksistaan. Vastapuoliriski voi aiheutua esimerkiksi arvopaperien tai rahoitusinstrumenttien selvitystilanteessa, jos vastapuoli ei toimi sovittujen ehtojen mukaisesti. Säilytystilanteessa voi syntyä vastapuoliriski, mikäli säilytyksessä olevat varat menetetään kokonaan tai osittain esimerkiksi huolimattoman tai petollisen toiminnan taikka muun syyn perusteella.</p>	Kyllä
<p>Operatiivinen riski</p> <p>Operatiivinen riski on riski, joka aiheutuu toimintatapojen, henkilöstön tai tietojärjestelmien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivista riskiä pyritään hallitsemaan sisäisillä ja ulkoisilla järjestelyillä, joissa kaikki mahdolliset riskitekijät pyritään huomioimaan ja niistä mahdollisesti aiheutuvat tappiot minimoimaan.</p>	Kyllä
<p>Likviditeettiriski</p> <p>Likviditeettiriskillä tarkoitetaan sitä, ettei Rahaston sijoituksia voida realisoida suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan. Likviditeettiriski saattaa lisätä Rahaston kaupankäyntikuluja esimerkiksi suurien lunastuksien yhteydessä.</p>	Kyllä
<p>Markkinariski</p> <p>Markkinariskillä tarkoitetaan sitä, että Rahaston sijoitussalkun positioiden markkina-arvot voivat vaihdella esimerkiksi vaihtokurssien tai markkinahintojen yleisen arvonkehityksen seurauksena.</p>	Kyllä
<p>Erityisten tapahtumien riski</p> <p>Erityisten tapahtumien riskeinä pidetään riskejä, joita on laskennallisestikin vaikeaa ottaa huomioon ja jotka aiheutuvat jostakin ennalta-arvaamattomasta ja ulkopuolisesta, esimerkiksi poliittisesta, tapahtumasta. Erityisten tapahtumien riski korostuu esimerkiksi silloin, kun rahasto käy kauppaa kansainvälisesti erilaisissa kaupankäyntiympäristöissä. Erityisten tapahtumien riskiä voidaan pyrkiä madaltamaan ottamalla huomioon maailmanpoliittinen tilanne sekä pyrkimällä reagoimaan mahdollisiin katastrofitilanteisiin ennakoivasti.</p>	Kyllä
<p>Force Majeure -riski</p> <p>Force Majeure -riskillä tarkoitetaan Rahaston toimintaan vaikuttavia, ennalta arvaamattomia, ylivoimaisista esteistä aiheutuvia riskejä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force Majeure -riskien realisoituminen saattaa vaikuttaa Rahaston arvoon ja siten myös rahasto-osuuden arvoon.</p>	Kyllä
<p>Muut Riskit</p> <p>Rahaston toimintaan voi liittyä myös riskejä, joita ei ole pystytty tunnistamaan. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävä vaikutus Rahaston arvoon sekä sen tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä.</p>	Kyllä

5 Muuta tietoa

5.1 Merkintä ja lunastus

Rahasto-osuuksien merkitsijän tulee kirjallisesti ilmoittaa Rahastoyhtiölle aikomuksestaan merkitä rahasto-osuuksia.

Merkintämaksu ja -toimeksianto	Vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä
Merkintäpäivä	Vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä
Lunastustoimeksianto	Vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä
Lunastuspäivä	Vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä*
Lunastusmäärä	5 pankkipäivän kuluessa arvon julkistamisesta

* Lunastus toteutetaan seuraavan vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Rahasto-osuuksien merkitseminen

Toimeksianto tapahtuu siten, että merkitsijä/lunastaja toimittaa Rahastoyhtiölle tai kyseistä osuussarjaa markkinoivalle asiamiehelle täytetyn merkintä- tai lunastuslomakkeen liitteineen joko postitse, faksilla tai sähköpostitse joko osoitteeseen fundadmin@gritfundservices.fi, info@investium.fi tai funds@jamadvisors.fi.

Tämän lisäksi merkitsijän tulee siirtää koko merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Tilisiirron yhteydessä on maksun viestiosassa mainittava merkitsijän nimi, henkilö- tai Y-tunnus ja puhelinnumero.

Merkintä toteutetaan sille merkintä- ja lunastuspäivälle laskettuun arvoon, jolloin merkintäsumma on Rahastoyhtiön käytettävissä edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu riittävät tiedot merkinnästä ja merkinnän suorittajasta viimeistään vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivänä klo 23.59 Suomen aikaan. Määräajan jälkeen vastaanotettu merkintätoimeksianto toteutetaan vasta seuraavana merkintäpäivänä.

Rahasto-osuuksien lunastaminen

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa antamalla kirjallinen lunastustoimeksianto Rahastoyhtiölle sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastustoimeksianto tulee tehdä viimeistään vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä klo 23.59 Suomen aikaa. Määräajan jälkeen vastaanotettu lunastustoimeksianto toteutetaan vasta seuraavana lunastuspäivänä. Lunastuspyyntö voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön suostumuksella. Lunastuskurssi määräytyy lunastuspäivän arvon mukaan.

Finanssivalvonta voi erityisestä syystä, rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa, myöntää Rahastoyhtiölle luvan keskeyttää väliaikaisesti Rahaston rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskun.

5.2 Kulut

Sijoittajilta voidaan periä merkintäpalkkio merkinnän yhteydessä sekä lunastuspalkkio lunastuksen yhteydessä. Muut kunkin Rahaston toiminnasta aiheutuvat kulut maksetaan sijoitusrahaston varoista Rahaston sääntöjen ja tämän rahastoesitteen mukaisesti.

Salkunhoitaja vastaa Rahaston sijoitustoiminnasta ja hallinnoi Rahaston sijoituskohteita sekä huolehtii sijoituskohteena olevien kohderahastojen tilinavaus-, merkintä- ja lunastusprosessista. Salkunhoitaja huolehtii myös kohderahastoihin liittyvistä muista hallinnointi- ja tiedonantovelvollisuuksista. Salkunhoitajalla on oikeus veloittaa sijoituskohteista aiheutuvat kaupankäyntikulut sekä mahdolliset muut Rahaston toimeksiantoihin ja hallintoon liittyvät kulut suoraan Rahastosta. Edellytyksenä on, että nämä kulut ovat kilpailukykyisiä, kohtuullisia ja niiden suorittaminen on osuudenomistajien edun mukaista verrattuna muihin toteutusvaihtoehtoihin. Salkunhoitajan tulee toimia parasta toteutusta (best execution) koskevan veloitteensa mukaan toteuttamalla toimeksiannot Rahastolle mahdollisimman edullisin ehdoin.

5.3 Arvonlaskenta ja arvon julkaiseminen

Rahaston arvo julkaistaan vuosineljänneksittäin viiden pankkipäivän kuluessa siitä, kun kaikki kohderahastot ovat julkistaneet arvonsa. Rahaston arvo voidaan julkaista aiemmin, mikäli Rahastoyhtiö voi saadun tiedon perusteella olettaa, että joku kohderahastoista ei julkaise arvoaan kohtuullisen ajan kuluessa. Rahaston arvo lasketaan ja julkaistaan liikkeeseenlaskuvaluutassa. Arvonlaskennassa noudatetaan Rahaston säännöissä tarkemmin selostettuja arvostusperiaatteita.

Rahastosta tehdään vuosikertomus, joka on saatavissa maksutta Rahastoyhtiöstä, Salkunhoitajalta sekä asiamiehiltä. Myös Rahaston aiempi tuottokehitys on saatavissa suoraan Rahastoyhtiöstä, Salkunhoitajalta ja asiamiehiltä.

Rahaston arvonlaskentaan liittyvän olennaisen virheen raja on $\geq 0,3$ % Rahaston arvosta. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloja kaikista Rahaston arvonlaskennassa tapahtuneista virheistä. Luettelo olennaisista virheistä on saatavissa maksutta Rahastoyhtiöstä. Tilanteissa, joissa olennaisen virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan ja Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapohjeiden mukaisesti.

5.4 Eturistiriidat

Rahastoyhtiön toiminta muodostuu rahastojen hallinnoinnista, jolloin saattaa syntyä tilanteita, joissa kahden osapuolen edut ovat ristiriidassa toistensa kanssa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi kahden sijoittajan, Rahastoyhtiön ja samaan konserniin kuuluvan toisen yhtiön ja/tai ko. yhtiöiden työntekijöiden välillä.

Rahastoyhtiö soveltaa tiettyjä kirjallisia toimintaperiaatteita ja on lisäksi ryhtynyt rakenteellisiin ja hallinnollisiin toimenpiteisiin tunnistettujen eturistiriitojen hallitsemiseksi. Salkunhoidon osalta Rahastoyhtiö on huolehtinut siitä, että Salkunhoitajalla on riittävät tiedot toimintaperiaatteista ja rakenteellisista järjestelyistä mahdollisten eturistiriitojen

hallitsemiseksi. Rahastoyhtiö on erityisesti varmistanut, ettei Salkunhoitaja harjoita sijoitusstrategian kanssa kilpailevaa kaupankäyntiä omaan lukuunsa, että sijoitusten allokointi Salkunhoitajan asiakkaiden välillä on riippumaton, että sen oma riskienhallintatoiminto on toiminnallisesti ja hierarkkisesti erillään salkunhoidosta ja että Salkunhoitaja soveltaa asianmukaisia palkitsemisjärjestelyitä, jotka estävät liiallisen riskinoton.

Rahastoyhtiön ennaltaehkäisevistä toimenpiteistä huolimatta eturistiriitoja voi syntyä. Tällöin Rahastoyhtiö ilmoittaa ko. osapuolille havaitusta eturistiriidasta ja ryhtyy mahdollisesti tarvittaviin toimenpiteisiin sen poistamiseksi. Lisätietoja eturistiriitojen hallinnasta on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

5.5 Sijoitusrahaston verotus

Rahasto ei ole Suomen lain mukaan tuloverovelvollinen, eikä se maksa veroa luovutusvoitoista tai korkotuloista.

5.6 Osuudenomistajien verotus

Rahaston kasvuosuudet ovat osuuksia, joiden tuotto päämitetään ja joiden tuotosta peritään vero vasta lunastuksen myötä voimassa olevan pääomatulon veroprosentin mukaan. Rahastoyhtiö ei suorita kasvuosuuksien lunastuksesta syntyneistä luovutusvoitoista ennakonpidätystä. Rahasto-osuudenomistajan tulee ilmoittaa rahasto-osuuksien myynnistä saamansa luovutusvoitot veroilmoituksessa tai veroehdotuksessa. Rahasto-osuusomistus on ilmoitettava verotettavana varallisuutena. Rahastoyhtiö ilmoittaa vuosittain rahasto-osuuksien omistukset sekä vuoden aikana tapahtuneet rahasto-osuuksien lunastukset ja osuudenomistajille maksetut tuotot Suomen veroviranomaisille.

Rahaston tuotto-osuuksien tuotonjako perustuu Rahaston sijoituksista saatuun laskennalliseen osinko- tai vuokratuottoon ottaen kuitenkin huomioon muutokset Rahaston kokonaispääomassa. Sijoittajien on huomioitava, että tuotto-osuudet eroavat kasvuosuuksista esimerkiksi osuudenomistajien verotuksen osalta. Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen luonnollisilta henkilöiltä ja kotimaisilta kuolinpesiltä. Osuudenomistajalle, jonka verotuksellinen kotipaikka ei ole Suomessa (rajoitetusti verovelvollinen), maksettavasta tuotosta peritään lähdevero sitä koskevien säännösten mukaan.

Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat ja tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi veroviranomaisille. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyttyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot.

Yksittäisten sijoittajien saamien luovutusvoittojen verotus riippuu yksittäisen sijoittajan veroaseman ja/tai sijoituspaikan mukaan sovellettavasta verolaista. Sijoittajia pyydetään ottamaan yhteyttä kotipaikkakuntansa veroviranomaisiin mahdollisten verotukseen liittyvien kysymysten selvittämiseksi.

Tarkemmat tiedot verotuksesta Suomessa ja kulloinkin sovellettavat verokannat löytyvät internetosoitteesta www.vero.fi.

5.7 Asiamiesten käyttö

Rahastoyhtiö käyttää asiamiehiä Rahaston sääntöjen mukaisesti. Lisätietoja Rahastoyhtiön käyttämisestä asiamiehistä on saatavissa Rahastoyhtiöstä. Rahasto voi käyttää Rahaston arvonlaskennassa kolmansien osapuolien palveluita, joiden kulut maksetaan Rahaston varoista.

5.8 Sijoittajien erityiskohtelu

Rahastoyhtiön on kohdeltava rahasto-osuudenomistajia yhdenvertaisesti. Sijoittajien kohtelu voi poiketa toisistaan esimerkiksi saman rahaston erilajisten osuuksien kohdalla, mikäli erityiskohtelu on sijoittajien kannalta oikeudenmukaista ja yhdenvertaisuuden periaatteen huomioivaa. Sijoittajien erityiskohtelusta rahastomerkintöjen osalta on kirjoitettu Rahaston sääntöihin.

5.9 Palkitsemiskäytäntö

Palkka- ja palkkiopolitiikka on järjestetty siten, että sitä koskevia ohjeita sovelletaan sellaisiin rahastoyhtiön henkilöstöryhmiin, jotka toiminnallaan olennaisesti vaikuttavat yhtiön tai sen hallinnoiman sijoitusrahaston riskiprofiiliin. Näitä henkilöstöryhmiä ovat mm. yhtiön toimiva johto sekä henkilöt, joiden tehtävät edellyttävät riskinottoa. Palkka- ja palkkiopolitiikkaa sovelletaan kaikkiin maksuihin ja etuihin, joita ammattimaista työsuoritusta vastaan suoritetaan em. henkilöstöryhmien jäsenille.

Tarkemmat, yksityiskohtaiset tiedot yhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta on saatavissa rahastoyhtiön internetsivuilla osoitteessa www.gritfundservices.fi. Sijoittajilla on lisäksi pyynnöstä mahdollisuus saada kirjallinen rahastoeseite veloitusetta.

6 Säännöt (ks. liite)