

RAHASTOESITE 1.10.2018

Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I

Rahastoesitys koostuu esiteosasta sekä rahaston säännöistä

Rahaston perustiedot

Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I ("Rahasto") on sijoitusrahastolain mukainen, pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF).

Rahaston toiminta on alkanut 27.6.2017.

Rahastoa hallinnoi Trevian Rahastot AIFM Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö on Suomen kaupparekisteriin y-tunnuksella 2812549-7 merkitty osakeyhtiö. Rahastoyhtiö toimii Finanssivalvonnan myöntämän toimiluvan nojalla vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisena vaihtoehtorahastojen hoitajana.

Rahaston säilytysyhteisö on OP Yrityspankki Oyj.

Kiinteistöarvioinnista vastaa Cushman&Wakefield, RENium Advisors Oy.

Rahastossa on yksi rahasto-osuussarja, jonka minimimerkintä on 100.000 euroa.

Rahasto-osuudet voidaan Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä liittää arvo-osuusjärjestelmään.

Voimassaolevat palkkiot

Merkintäpalkkio 2%, lunastuspalkkio enintään 2%, hallinnointipalkkio 1,75% (GAV:sta) + tuottosidonnainen palkkio

Vuosittaiset juoksevat kulut, joista Rahasto vastaa taikka jotka veloitetaan Rahastolta: 2,5% (arvio)

Rahaston toiminta on aloitettu 27.6.2017, joten toteutuneisiin kuluihin perustuvia juoksevia kuluja ei ole vielä voitu luotettavasti määrittää. Esitetyt juoksevat kulut perustuvat arvioon.

Juoksevat kulut eivät sisällä:

– Tuottosidonnaisia palkkioita. Tuottosidonnaisten palkkioiden laskenta on kuvattu rahastoesityksessä.

– Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia.

– Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Merkinnät ja lunastukset

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä

Merkintäilmoituksen tulee olla perillä rahastoyhtiöllä Merkintäpäivänä klo 18 (Suomen aikaa) mennessä, taikka Merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli Merkintäpäivä ei ole pankkipäivä.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää: kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle kuukautta ennen Lunastuspäivää (viimeistään edellisen kuukauden viimeisenä pankkipäivänä).

Jos lunastustoimeksianto toimitetaan ja/tai mahdollinen osuustodistus luovutetaan edellä tarkoitettun määräajan/määräaikaisten jälkeen, käsitellään lunastus kyseistä Lunastuspäivää seuraavana Lunastuspäivänä.

Merkintätilit

OP (OKOYFIHH) FI89 5000 0120 3893 99

Nordea (NDEAFIHH) FI39 1739 3000 0224 42

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla Rahaston varat pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöomistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muihin sijoituskohteisiin jäljempänä määrättyllä tavalla.

Pääasialliset sijoituskohteet

Rahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti kotimaisiin osittain taikka kokonaan liike- ja kaupallisessa käytössä (esimerkiksi toimistot, vähittäis- ja tukkukauppa, teollisuus) oleviin kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto voi myös rakennuttaa taikka muutoin kehittää kiinteistöomistuksia. Sijoituskohteita on tarkemmin käsitelty Rahaston Säännöissä.

Sijoitusrajoitukset

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 50 % on sijoitettava Suomessa oleviin kiinteistökohteisiin (suorat sijoitukset ja

kiinteistöarvopaperit). Rahaston nettovaroista (NAV) enintään 50 % voidaan sijoittaa muihin rahastoihin. Rahaston kokonaisvaroista (GAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan. Sijoitusrajoituksia on käsitelty yksityiskohtaisemmin Rahaston Säännöissä.

Sijoitusstrategian muuttaminen

Rahaston sijoitusstrategia on määritelty sitovasti Rahaston säännöissä. Rahaston sijoitusstrategian muuttaminen edellyttää Rahaston sääntöjen muuttamista. Sääntöjen muuttamisesta sekä siitä, miten sääntöjen muutokset saatetaan Rahaston osuudenomistajien tietoon, on määrätty tarkemmin Rahaston Säännöissä.

Rahaston riskit

Rahastolle lasketaan arvo neljännesvuosittain ja sen omistamat sijoitukset arvostetaan käypiin arvoihin taikka markkinahintaan sijoituskohteesta riippuen.

Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea merkittävässäkin määrin ja historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuottotasosta.

Toimialariski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Tietyille toimialalle taikka sektorille keskittyneiden rahastojen arvonkehitys voi poiketa hyvinkin merkittävästi yleisrahastoista, muista sijoitusrahastoista sekä muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Rahaston päättökäytöksensä ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille Euroopan talousalueeseen kuuluvien maiden arvopaperipörsseissä taikka muissa monenkeskisen kaupankäynnin kauppapaikoilla. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen ja/tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin. Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon merkittävästikin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen. On kuitenkin huomattava, että Rahasto voi rajoituksetta sijoittaa varansa vain yhteen arvopaperiin, joten hajauttaminen ei aina ole mahdollista taikka edes tavoiteltavaa.

Valuuttakurssiriski ja johdannaisten käyttö

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa, sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euromääräiseen tuottoon. Valuuttariskiltä suojaudutaan painottamalla sijoituksia euromaihin ja tarvittaessa suojaamalla valuuttariskipositiota johdannaisinstrumentein Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä miltään osin, joten valuuttakurssiriskiä voi jäädä Rahaston sijoituksiin ja valuuttakurssien

muutokset suhteessa Rahaston kotivaluuttaan voivat vaikuttaa Rahaston tuottoon. Rahaston päättökäyttö on sijoittaminen Suomessa, jolloin toiminta pääasiassa on euro-määräistä. Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin suojautuakseen markkinoinen muutoksilta esimerkiksi Rahaston luotonottoon liittyen.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi siinä ajassa, kun Rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa taikka realisaation hinnoittelu ei olisi kohtuullinen. Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkääkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamille arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa. Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua. Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia. Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä. Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahasto koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä on määrätty lainoitusasteen osalta. Rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen kiinteistöön, mikä voi kasvattaa likviditeettiriskiä. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös rahastosta saatavan tuoton määrään.

Maantieteellinen riski

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Sijoitukset kohdistuvat Euroopan talousalueelle. Tietyille 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 merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä. Rahaston sijoitukset kohdistuvat Euroopan talousalueen maihin, joten Rahaston maantieteellinen riski on merkittävä. Rahasto on sijoituspolitiikaltaan Suomi- painotteinen, mikä on omiaan lisäämään maantieteellistä riskiä. Rahaston varat voidaan Rahaston sääntöjen mukaan sijoittaa vain yhteen maahan, jolloin Rahaston maantieteellinen riski on erityisen korostunut ja Rahaston tuotto riippuu hyvin merkittävästi myös sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen kehityksestä. Yhdessä toimialariskin kanssa Rahaston tuottoon voi kohdistua merkittäväkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä. Rahaston sijoitukset tehdään Rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Rahastoyhtiön näkemystä.

Operatiiviset riskit

Rahasto sijoittaa pääosin varansa kiinteistöihin, kiinteistöarvopapereihin ja kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen taikka rahastojen osuuksiin. Kiinteistösijoittamiseen kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon. Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettyvyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon. Näihin riskeihin varaudutaan valikoimalla sijoituskohteet Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti. Kuitenkaan kaikkia kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida poissulkea. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla hyvinkin laajaa ja merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

Muut riskit ja sijoitustoiminnan yleiset riskit

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä ja jotka voivat olla ylivoimaisia seurauksiltaan (mm. force majeure –riskit). Tällaisilla riskeillä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Rahastoyhtiön toteuttaa Rahaston sijoituksia, Rahaston sääntöjen mukaisesti, mutta oman itsenäisen näkemyksensä mukaan. Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole olemassa minkään asteisia takeita tietystä tuottotasosta taikka siitä, että sijoitettu pääoma olisi kokonaan taikka osittain saatavissa takaisin. Historiallinen tuotto ei miltään osin takaa minkään asteista tulevaa tuottoa.

Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytapoja yhtiön ja sen hallinnoimien rahastojen toimintaan liittyvien tunnistettujen riskien seuraamiseen ja hallitsemiseen.

Rahaston puolivuositarkastuksen ja vuosikertomuksen julkaisu

Rahaston puolivuositarkastus ja vuosikertomus julkaistaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla (www.trevianrahastot.fi).

Verotus

Yleistä

Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä, eivätkä ne maksa tuloveroa Suomesta saaduista tuloista. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu osuudenomistajaa koskevan verotussäätelyn pääpiirteet Suomen verojärjestelmän mukaisesti tilanteessa, jossa osuuden omistaja on yleisesti Suomessa verovelvollinen. Tärkeä huomautus: Sijoittajan on syytä varmistaa itseensä kohdistuva verokohtelu erikseen toimivaltaiselta veroviranomaiselta, johtuen verovelvolliseen kohdistuvan säätelyn

moniulotteisuudesta ja yksilöllisten olosuhteiden vaikutuksesta verokohteluun.

Rahastojen tuottojen verotuksesta

Rahastosta saatava vuotuinen tuotto katsotaan tuloksi saajalleen. Luonnollisen henkilön osalta tulo on pääomatuloa. Yhteisön saama tulo on saajalleen verotettavaa tuloa. Yhteisön saaman tulon laskenta toteutetaan tulolähdekohtaisesti ja se, mihin lähteeseen Rahastosta saatu tulo kuuluu, riippuu saajan verotusasemasta.

Rahasto-osuuden lunastus taikka luovutus katsotaan realisaatiotapahtumaksi verotuksessa. Tällöin sovelletaan saajaa koskevia luovutusvoittosäännöksiä. Luovutusvoitto on pääsääntöisesti veronalaista tuloa. Luovutusvoiton laskemista koskevien säännösten osalta tulee olla yhteydessä toimivaltaiseen veroviranomaiseen. Osuudenomistajan on itse ilmoitettava tekemänsä lunastukset ja luovutukset veroviranomaisille sitä menettelyä noudattaen, mikä kulloinkin on voimassa Suomessa. Rahasto-osuuksien vaihto katsotaan myös luovutukseksi, josta voi aiheutua veroseuraamuksia rahasto-osuudenomistajalle. Luonnollisen henkilön luovutusvoitot eivät ole veronalaista, mikäli verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat eivät ylitä 1.000 euroa. Luonnollisen henkilön luovutustappiot eivät puolestaan ole vähennyskelpoisia, mikäli yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1.000 euroa.

Yllä kuvatut verokohtelut ovat tarkoitettuja vain pääpiirteisiksi kuvauksiksi ja kutakin sijoittajaa voi koskea yksilölliset olosuhteet, joilla voi olla merkittäväkin vaikutusta verokohteluun. Rahasto-osuuden omistajan tulee omalta osaltaan selvittää rahasto-osuudenomistajaa kulloinkin koskeva verosääntely.

Veroilmoitus

Kukin rahasto-osuudenomistaja vastaa omasta veroilmoituksestaan. Rahastoyhtiö ilmoittaa vuosittain omistustiedot veroviranomaisille. Luovutusvoitot ja/tai – tappiot tulee jokaisen rahasto-osuudenomistajan itse ilmoittaa omassa veroilmoituksessaan. Rahastoyhtiö lähettää vuosittain osuudenomistajille laskelman, josta käyvät ilmi Rahastosta jaettu voitto ja Rahastoyhtiöllä tiedossa olevat merkinnät ja lunastukset.

Rahastoyhtiön noudattaa kulloinkin rahastoihin ja Rahastoyhtiön sovellettavaa Suomessa voimassaolevaa verosääntelyä ja ilmoittaa ne tiedot niille veroviranomaisille, jotka Rahastoyhtiön tulee ilmoittaa sitä itseään koskevien säännösten mukaisesti.

Lisätietoja Suomessa voimassaolevasta verosääntelystä saa veroviranomaisilta (www.vero.fi). Mikäli rahasto-osuudenomistaja on epävarma verokohtelustaan, tulee rahasto-osuudenomistajan kääntyä joko veroviranomaisten taikka veroasiantuntijoiden puoleen asiansa selvittämiseksi. Rahastoyhtiön ei miltään osin tarjota veroneuvontaa rahasto-osuudenomistajille.

Rahasto-osuuksien merkintä, lunastus ja siirtäminen

Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa joko Rahastoyhtiön toimipaikassa taikka toimittamalla merkintä- taikka lunastusilmoitus tarvittavine liitteineen postitse tai sähköpostitse. Milloin toimeksianto annetaan muutoin, kuin Rahastoyhtiön toimipaikassa, vastaa toimeksiannon lähettäjä lähetyksensä perilletulosta. Merkintää varten tarvittavat tiedot on lueteltu merkintälomakkeessa, jonka saa rahastoyhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.trevianrahastot.fi.

Merkintöjä voi tehdä lähtökohtaisesti neljä kertaa vuodessa (maaliskesä-, syys-, ja joulukuu) ja lunastuksia kaksi kertaa vuodessa

(maaliskuun ja syyskuun). Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintä- tai lunastusmahdollisuus voi lisäksi olla myös jonakin toisena ajanjaksona. Poikkeavasta merkintä- ja lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan Rahastoyhtiön internet-sivuilla vähintään viikkoa ennen poikkeavan lunastus- ja merkintäajan alkamista.

Rahastoyhtiöllä on oikeus pidättäytyä merkinnän toteuttamisesta, mikäli merkintätoimittamat tiedot ovat puutteelliset taikka mikäli on aihetta epäillä rahanpesua ja/tai terrorisminrahoittamista taikka merkinnän liittyvän muuhun rikolliseen toimintaan.

Merkintämaksun katsotaan saapuneen Rahaston pankkitilille sinä pankkipäivänä, jota koskevalle tilille maksu kirjautuu (merkintäpäivä). Merkintätoimittamiseksi toteutetaan viimeksi merkintää ennen julkistetulla Rahaston arvolla laskettuun rahasto-osuuden arvoon. Merkintätoimittamiseksi toteutetaan Rahastoyhtiössä jakamalla merkintämaksu, josta on vähennetty mahdollinen merkintäpalkkio, osuuden arvolla.

Lunastuksesta saatavat varat, vähennettynä mahdollisella lunastuspalkkiolla, maksetaan Rahaston pankkitililtä osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Lunastukset toteutetaan viipymättä, mutta kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa lunastusajan päätyttyä. Lunastusten toteuttamisen aikataulu riippuu siitä, joudutaanko lunastusten toteuttamiseksi realisoimaan Rahaston varallisuutta ja kuinka pitkän ajan Rahaston varallisuuden realisoiminen vaatii. Lunastusten toteuttaminen voidaan myös keskeyttää Sijoitusrahastolaissa ja muissa Rahaston toimintaa säätelevissä laeissa kuvatuissa tilanteissa. Rahastoyhtiö ilmoittaa lunastusten toteuttamisen keskeyttämisestä lunastusilmoituksen tehneille osuudenomistajille sekä tiedottaa asiasta internet- sivuillaan.

Rahastoyhtiö voi jättää merkinnän taikka lunastuksen toteuttamatta, mikäli asiakasta ei ole voitu luotettavalla ja Rahastoyhtiön edellyttämällä tavalla tunnistaa. Lunastuspyyntö voidaan peruuttaa vain Rahastoyhtiön suostumuksella.

Rahasto-osuudenomistaja voi luovuttaa rahasto-osuuden edelleen. Uuden rahasto-osuudenomistajan tulee antaa Rahastoyhtiölle selvitys saannostaan sekä muut Rahastoyhtiön edellyttämät selvitykset, minkä jälkeen omistus kirjataan rahasto-osuusrekisteriin taikka arvo-osuusjärjestelmään.

Tuoton maksaminen

Osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona Rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä Rahaston vuotuisesta tuotosta (vähintään 75% realisoituneesta tuotosta). Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön yhtiökokouksessa. Tuotto maksetaan kalenterivuotta seuraavan maaliskuun loppuun mennessä. Poikkeuksellisesta syystä maksuaikataulua voidaan pidentää, mikäli Rahaston arvon- tai tuotonlaskennassa taikka tilinpäätöksen laatimisessa on tapahtunut sellainen virhe, joka voi vaikuttaa tuoton maksuaikatauluun. Rahastoyhtiö tiedottaa mahdollisista viivästyksistä viipymättä. Tuotot maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Mikäli suoritus toteutetaan sellaiselle pankkitilille, että suorituksen maksamisesta peritään palkkio, on Rahastoyhtiöllä oikeus vähentää palkkio maksusuorituksesta.

Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä muu rahastoa ja Rahastoyhtiötä koskevan tiedon saaminen

Rahaston arvo lasketaan neljännesvuosittain vuosineljänneksen viimeisen pankkipäivän rahaston varojen ja velkojen mukaisesti. Arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä mutta kuitenkin 20 pankkipäivän

kuluessa vuosineljänneksen päättymisestä.

Rahasto-osuuden arvo lasketaan jakamalla Rahaston arvo liikkeeseen laskettujen osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Arvo julkistetaan Rahastoyhtiön internet-sivuilla ja on saatavilla Rahastoyhtiöstä sekä kaikista merkintäpaikoista.

Jos Rahasto-osuuden arvoa ei voida poikkeuksellisen epävakaa ja ennalta arvaamattoman markkinatilanteen tai muutoin poikkeuksellisten olosuhteiden taikka muun painavan syyn vuoksi luotettavasti määrittää, Rahasto-osuuden arvo voidaan Osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi jättää väliaikaisesti laskematta. Tällaisesta poikkeuksellisesta tilanteesta tiedotetaan Osuudenomistajille ilman aiheetonta viivytystä esimerkiksi Rahastoyhtiön internetsivuilla.

Rahaston arvo saadaan laskemalla yhteen rahaston omistamat omaisuusarvot ja vähentämällä rahaston velat.

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostamisessa Rahastoyhtiö käyttää Sijoitusrahastolain mukaisesti Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistönarvioitsijaa (KHK-kiinteistönarvioitsija).

Arvostaminen toteutetaan neljä kertaa vuodessa vuosineljänneksittäin. Arvostamisessa noudatetaan hyvää kiinteistönarvointitapaa. Kiinteistökohteet arvioidaan niitä ostettaessa, myytäessä taikka mahdollisen apptimerkinnän yhteydessä. Rahasto voi erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Kiinteistökehityshankkeissa sovelletaan valmiusasteen mukaista arvostusta valmiin kohteen käyvästä arvosta. Kiinteistöyhtiömuotoisiin sijoituksiin noudatetaan vastaavia periaatteita kuin suoraomisteisiin kiinteistöihin ja yhtiön muut varat ja velat huomioidaan samalla tavalla kuin rahaston varat ja velat arvostuksessa. Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamiin lisätään arvonlaskentapäivään mennessä kertynyt korko. Rahaston velkojen osalta menetellään vastaavaa jaksottamista noudattaen. Kirjaamattomia kustannuksia ja muita erii arvioidaan vain jos ne ovat olennaisia (pääsääntöisesti yli 0,3% rahasto nettoarvosta). Muiden sijoituskohteiden arvostus on kuvattu säännöissä.

Olellaisen arvonlaskentavirheen raja-arvo on 0,2% Rahaston arvosta. Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä.

Rahasto-osuudenarvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Hinnoittelumenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jaksotettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää. Mikäli hankintoja ei tehdä, vaikuttavat jaksotetut poistot rahaston arvoa alentavasti. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8 %.

Edellä mainittuja hankintakuluja poistetaan tasamäärä kuukausittain ja poistojen tekeminen aloitetaan hankintakuukaudesta. Mikäli hankintakulut poistetaan viidessä vuodessa, on kuukausittainen määrä noin 1,67% (12/20%) hankintakulusta. Menetelmän piiriin tulevana hankintakuluina huomioidaan vain loppuun saatetun hankintaprosessit. Menetelmän vaikutus ja määrä ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa.

Rahaston velanotto

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi erityisestä syystä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahastoyhtiö saa näin ollen yhteensä ottaa Rahaston lukuun luottoa määrän, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Luotot voivat tulla yhdeltä taikka useammalta luotonantajalta. Lainarahoitusta voidaan kohdistaa joko rahaston taikka sijoituskohdeyhtiöiden tasolle.

Kulut ja palkkiot

Sijoittajalta veloitetaan seuraavat erillispalkkiot: merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio. Merkintäpalkkio on 2 % merkintäsummasta. Lunastuspalkkio on enintään 2 % lunastussummasta. Nämä palkkiot vähennetään suoraan tehtävän rahasto-osuuksien merkinnän arvosta taikka sijoittajalle maksettavasta rahasto-osuuksien lunastushinnasta.

Suoraan Rahaston arvosta vähennetään hallinnointipalkkio, joka on enintään 1,75 % vuodessa (GAV:sta). Rahastoyhtiö veloittaa hallinnointipalkkion Rahastolta. Rahastoyhtiö vastaa kiinteistösiioittamisen omistajan toiminnoista, eli kiinteistöjohtamisesta, Rahaston puolesta. Kiinteistöjohtamisesta aiheutuvat kulut kuuluvat Rahastoyhtiölle ja ne katetaan Rahastolta kannettavilla hallinnointipalkkioilla.

Operatiivisilla toiminnoilla tarkoitetaan kiinteistökohteen hallintoa, vuokraustoimintaa, kehittämistä, parantamista, hoitamista ja ylläpitoa. Operatiivisista toiminnoista aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia ja niistä vastaa Rahasto. Tällaisia toimintaan liittyviä kuluja ovat esimerkiksi: sijoituskohteisiin liittyvät verot ja viranomaismaksut, rahoituskulut, taloushallinto- ja tilintarkastuskulut, perintäkulut, vahingonkorvaukset, oikeudenkäyntikulut ja vastaavat kulut, rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät muut suorat kulut ja muut rahaston sijoitustoimintaan ja sijoituskohteisiin olennaisesti liittyvät kulut.

Kiinteistökohteista aiheutuvia kuluja ovat esimerkiksi: sijoituskohteiden huolto-, korjaus-, perusparannus- ja ylläpitokulut, muut suoraan sijoituskohteiden ylläpitoon liittyvät materiaalit ja palvelut, rakentamiseen, neuvontaan ja kiinteistönjalostustoimintaan liittyvät kulut, kiinteistösiioituskohteiden vuokraustoimintaan liittyvät kulut (kuten markkinointikulut ja ulkopuolisille palveluntarjoajille vuokrauksesta maksettavat palkkiot),

Tällaisia toimintaan liittyviä kuluja ovat myös kiinteistökohteiden hankintaan ja myymiseen liittyvät kulut, kuten esimerkiksi: potentiaalisten sijoituskohteiden kartoittamiseen, niistä laadittaviin selvityksiin ja niitä koskien tehtyihin tarkastuksiin ja arvioihin liittyvät kulut, mukaan lukien ulkopuolisille asiantuntijoille maksettavat palkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut, Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden hankintaan liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät transaktiokulut (kuten verot, viranomaismaksut,

Säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot, sijoituskohteiden realisoimiseen liittyvät välityspalkkiot ja muut ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavat palkkiot), mukaan lukien kulut toteutumatta jäävistä transaktioista,

Rahaston kuluja ovat myös sijoituskohteiden arvon määrittämiseen liittyvät palvelut (kuten sääntöjen 11 §:ssä tarkoitettulle Keskuskauppakamarin hyväksymälle kiinteistönarvioitsijalle maksettavat palkkiot).

Mikäli rahasto-osuuden merkintä tai lunastus maksetaan Rahaston sääntöjen mukaisesti apportiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apportiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla, kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

Kiinteistökohteiden hankinnasta ja myynnistä aiheutuvat kustannukset ovat Rahaston kustannuksia. Tällaisina kustannuksina pidetään kaikkia asiantuntija-, neuvonanto- sekä muita kaupan toteuttamiseksi tarvittavia palveluita koskevia kustannuksia, jotka ovat syntyneet sen jälkeen, kun Rahastoyhtiön hallitus on tehnyt päätöksen myynti- taikka ostoprosessin käynnistämisestä. Rahaston varojen sijoittamisesta aiheutuvat mahdolliset muut kaupankäyntikulut veloitetaan suoraan Rahastolta. Kaupankäynnin yhteydessä syntyvät KHK-arviointikulut kohdistetaan rahastolle.

Lisäksi Rahastoyhtiö saa periä rahastolta tuottosidonnaisen palkkion, joka on enintään 20 % siitä osasta Rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 6,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton.

Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisätynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaoilla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta- ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus rahaston arvoon. Mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja muista Säilytysyhteisön lakisäätteisistä tehtävistä maksetaan säilytyspalkkio (kuukausittainen peruspalkkio säilyttämisestä ja tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset erillisveloituksina). Säilytyspalkkio perustuu rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön väliseen sopimukseen säilytyspalvelusta. Säilytysyhteisön perimät palkkiot kaikkiaan ovat rahaston kuluja.

Kuluja on käsitelty myös rahaston säännöissä.

Tilintarkastajat

Tilintarkastajina toimivat KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullinen tilintarkastaja KHT Timo Nummi. Osuudenomistajien valitsema tilintarkastaja KHT Mikko Kylliäinen ja hänen varallaan KHT Marcus Tötterman.

KHK-kiinteistönarvioitsija

Arvioitsijana toimii Cushman&Wakefield, REnium Advisors Oy.

Rahasto-osuudenomistajien kokous

Varsinainen rahasto-osuuden omistajien kokous pidetään vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä. Rahasto-osuuden omistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Saadakseen osallistua kokoukseen, osuudenomistaja on ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä.

Rahaston käyttämät asiamiehet ja toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö vastaa kulloinkin hallinnoimiensa rahastojen salkunhoidosta, myynnistä ja markkinoinnista.

Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluita liittyen sisäiseen tarkastukseen, tietotekniikkaan, ja taloushallintoon. Lisäksi kukin rahasto käyttää operatiivisten toimintojensa osalta ulkopuolisia palveluntarjoajia kiinteistövarallisuuden hallinnointiin ja hoitoon liittyvissä tehtävissä. Rahastoyhtiö on ulkoistanut compliance-toimintiaan Lexpoint Oy:lle.

Muut tiedot

Etämyynti

Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi rahastojen merkinnät, vaihdot ja lunastukset sekä rahastosäästösopimusten edellyttämät rahastomerkinnät. Asiakas voi rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet ja vastaavasti lopettaa rahastosijoitussopimuksen sen ehtojen edellyttämällä tavalla. Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.

Rahastoyhtiön tiedot

Trevian Suomi Kiinteistöt I –rahastoa hallinnoi Trevian Rahastot AIFM Oy. Rahastoyhtiö on perustettu 28.3.2017 ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhteisötunnus on 2812549-7. Rahastoyhtiön toimiala on toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Yhtiöllä on Finanssivalvonnan 27.6.2017 myöntämä toimilupa vaihtoehtorahastojen hoitamiseen.

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja: Kari Kolu

Rahastoyhtiön hallitus: Reima Södervall (pj), Kari Kolu, Stefan Söderholm ja Maria Söderman ja rahasto-osuudenomistajien valitsemat hallituksen jäsenet: Kari Kangas ja Pirjo Repo.

Säilytysyhteistön tiedot

Trevian Rahastot AIFM Oy:n hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen säilytysyhteisönä toimii OP Yrityspankki Oyj, jolla on Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa harjoittaa säilytysyhteistöimintaa. Säilytysyhteisön tehtävänä on valvoa rahastoyhtiön toimintaa ja rahaston varojen käyttöä sekä huolehtia osaltaan siitä, että rahastoyhtiön ja rahaston varat ja talous säilytetään ja pidetään erossa toisistaan. Säilytysyhteistö valvoo osaltaan, että rahaston sijoitustoimintaa harjoitetaan rahaston sääntöjen mukaisesti.

Säilytysyhteisön osoite on OP Yrityspankki Oyj, Gebhardinaukio 1, 00510 Helsinki.

Valvova viranomainen, erimielisyyksien ratkaisu ja muut tiedot

Rahastoyhtiön toimintaan, palveluun ja sopimukseen liittyvissä asioissa asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön. Rahastoyhtiölle tulee viipymättä ilmoittaa palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta. Mikäli erimielisyyteen ei neuvotteluun löydy ratkaisua, asiakas voi ottaa yhteyttä Arvopaperilautakuntaan. Lautakunta neuvoo, ohjaa ja etsii ratkaisuja asioissa, jotka koskevat arvopaperimarkkinalainsäädännön ja siihen liittyvien viranomaismääräysten sisältöä ja sopimusehtojen soveltamista, hyvää arvopaperikauppatapaa sekä muita arvopaperikäytäntöä koskevia asioita. Asiakas voi myös saattaa erimielisyydet kotipaikkansa käräjäoikeuden tutkittavaksi.

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää rahastotoimintansa hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoito-, kirjranpito-, tietotekniikka- ja merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamispalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia veloittamistaan palkkioista. Rahaston markkinointia hoitaa rahastoyhtiö ja Mandatum Life Oy sekä lisäksi rahastoyhtiö voi käyttää markkinoinnissaan muita asiamiehiä.

Erikoissijoitusrahasto ei ole sijoittajien korvausrahaston eikä talletussuojan piirissä.

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, puh. 010 831 51, faksi 010 831 5328 ja sähköposti kirjaamo@finanssivalvonta.fi.