

VAIHTOEHTORAHASTOSTA SIOITTAJILLE AIFML 12:4:N JA VALTIOVARAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 226/2014 5 §:N MUKAISESTI ANNETTAVAT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT

Vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014; "**AIFML**") annetun lain 12 luvun 4 §:n mukaan vaihtoehtorahaston hoitajan on pidettävä sijoittajan saatavilla ennen vaihtoehtorahastoon ("**Rahasto**"; tässä asiakirjassa OP Toimitilakiinteistö Ky -niminen kommandiittiyhtiö) sijoittamista olennaiset ja riittävät tiedot sekä niiden olennaiset muutokset. Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on erillisen hallinnointisopimuksen perusteella OP Kiinteistösijoitus Oy ("**AIFM**" tai "**hallinnointiyhtiö**"). Hallinnointisopimus esitetään sijoittajille ennen kuin he sijoittavat Rahastoon. Hallinnointisopimuksen osapuolet voivat sopia sen muuttamisesta ilman Rahaston sijoittajien suostumusta.

AIFML 12 luvun 1 §:n mukaan AIFM voi markkinoida Rahaston osuuksia Suomessa toimitettuaan Finanssivalvonnalle ("**Fiva**") ilmoituksen Rahastosta ja saatuaan Fivalta markkinoinnin aloittamista koskevan ilmoituksen. Sanotun Fivalle annettavan ilmoituksen tulee sisältää asian arvioimiseksi tarvittavat asiakirjat ja tiedot. AIFML 12:9:n mukaan asetuksella annetaan tarkemmat säännökset asiakirjoista ja tiedoista, jotka sijoittajille on edellä esitetyn perusteella vähintään annettava sekä edellä mainitusta Fivalle annettavasta ilmoituksesta. Näistä on säädetty vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetussa valtiovainministeriön asetuksessa (226/2014; "**Asetus**").

Asetuksen 4 § edellyttää, että Fivalle annettavaan ilmoitukseen sisältyvät myös ne tiedot, jotka Asetuksen 5 §:n mukaan on vähintään annettava sijoittajille. Asetuksen 5 § sisältää listan sijoittajille annettavista "olennaisista ja riittävistä" tiedoista.

Rahastosta toimitetaan sijoittajille tämän asiakirjan lisäksi Rahastoa koskevat sopimukset (rahastosopimus, yhtiösopimus, hallinnointisopimus sekä soveltuvin osin sijoittajakohtaiset liittymissopimukset). AIFM:n tiedon mukaan kyseinen materiaali yhdessä tämän asiakirjan kanssa sisältää olennaiset ja riittävät tiedot Rahastosta. Tämän asiakirjan tarkoitus on varmistaa, että sijoittajille toimitetaan Asetuksen 5 §:n edellyttämät tiedot, toimia osana Asetuksen 4 §:n perusteella Fivalle toimitettavaa materiaalia sekä helpottaa Fivaa varmistumaan siitä, että AIFML:n mukaista tiedonantovelvollisuutta on noudatettu.

Tässä asiakirjassa esitellään viittauksin myös niitä Rahastoa koskevien sopimusten ehtoja, joissa käsitellään Asetuksen 5 §:ssä edellytetyt tiedot.

Seuraavilla sivuilla olevassa taulukossa sarake "#" viittaa Asetuksen 5 §:n alakohdan numeroon, sarake "Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys" viittaa Asetuksen 5 §:n kussakin alakohdassa mainittuun tietoon ja sarake "Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys" kuvaa asianomaisen alakohdan edellyttämät tiedot Rahaston osalta (soveltuvin osin viittauksin Rahastoa koskevaan rahastosopimukseen ("**Rahastosopimus**") tai yhtiösopimukseen ("**Yhtiösopimus**")) tai syyt, joiden vuoksi kyseinen alakohta ei sovellu. Lisäksi taulukossa annetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2019/2088 kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla ("**Tiedonantoasetus**") tarkoitettua rahoitustuotetta ja finanssimarkkinatoimijaa koskevat kestävyteen liittyvät tiedot.

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
1	Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>OP Toimitilakiinteistörahasto Ky on kotimaisiin toimitilakiinteistöihin sijoittava kiinteistö pääomarahasto. Sen strategiana on sijoittaa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin, niiden rakentamiseen ja ylläpitoon.</p> <p>Rahaston tarkoituksena on toimia Yhtiömiesten pitkäaikaisena kiinteistösijoittamisen välineenä. Sijoituskohteiden hankinta voidaan tehdä yksittäisinä ostoina tai portfoliokauppoina sekä rakennuttamalla kohteita. Kohteet voivat olla myös osaomisteisia. Rahasto voi ostaa, rakennuttaa ja myydä sijoituskohteita koko toimikautensa ajan. Toimintaansa varten Rahasto voi ottaa lainaa. Rahaston oman pääoman kokonaistuottotavoite on 9 % p.a. ja vuotuinen voitonjakotavoite Rahaston kassavirtaan perustuen on 8,0 % p.a.</p> <p>Rahaston sijoitusstrategiaa ja -tavoitteita on kuvattu tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 9.</p>
2	Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto	Ei sovellu. Rahasto ei ole rahastojen rahasto.
3	Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa	Rahasto sijoittaa varansa kotimaisiin toimitilakiinteistöihin. Rahaston sijoitusstrategiaa ja -tavoitteita on kuvattu tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 9.
4	Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä	<p>Rahaston sijoitustoimintaa kuvataan tämän asiakirjan kohdissa 1 ja 3. Rahaston käyttämiin sijoitustekniikoihin liittyviä riskejä luetellaan alla:</p> <p><u><i>Yleisiä riskitekijöitä</i></u></p> <p>Vastuunalainen yhtiömies tekee tarvittaessa muutoksia sijoitusstrategiaan ja tiedottaa kaikkia Äänettömiä yhtiömiehiä tekemistään muutoksista. Tästä syystä Rahaston lopullinen portfolio ei välttämättä kaikilta osin vastaa Rahastosopimuksen mukaista sijoitusstrategiaa. Rahastolla ei välttämättä ole kaikissa tapauksissa mahdollisuutta ohjata sijoituskohteidensa toimintaa suuntaan, joka olisi Rahaston sijoittajien edun mukaista. Rahaston menestykselliset irtautumiset sijoituksistaan eivät ole taattuja ja onnistuminen riippuu muiden seikkojen ohella markkinatilanteesta. On mahdollista, että Rahasto joutuu tekemään tappiollisia irtautumisia. Rahaston sijoittajilla on olemassa riski koko sijoituksensa menettämisestä.</p> <p><u><i>Lainarahoituksen liittyvät riskit</i></u></p> <p>Rahasto (tai sen omistama kiinteistöä hallitseva yhtiö) voi ottaa sijoituskohteen hankintaan tai muuhun kehittämiseen lainaa. Rahasto voi antaa takauksen tai vakuuksia tällaisen lainan suorittamisen vakuudeksi. Lainarahoitus on kiinteistörahoituksessa tavanomaisesti maksunsaantijärjestyksessä ensimmäi-</p>

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
		<p>senä. Siten edellä kuvatun sijoitustekniikan käyttäminen Rahaston toiminnassa lisää Rahastoon tehtävän sijoituksen riskiä. Rahoituksen saatavuus ja hinta voi eri markkinatilanteissa vaihdella huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa kielteisesti Rahaston sijoitusten tuottoon ja Rahaston kykyyn kilpailla sijoituskohteista. On mahdollista, että Rahaston koko pääomaa ei tulla käyttämään sijoitusten tekemiseen. Sijoitustekniikkana velkavivun käyttäminen voi suurentaa omalle pääomalle saatavaa tuottoa, mutta voi johtaa myös merkittäviin tappioihin. Lainarahoitukselle tullaan antamaan vakuuksia. Mikäli Rahasto ei kykene hoitamaan lainoihin liittyviä velvoitteita sovitun mukaisesti tai muutoin rikkoo lainarahoituksen ehtoja tai rahoitusmarkkinoilla tapahtuu jotain poikkeuksellista, rahoittajat voivat ryhtyä perintätoimenpiteisiin, joiden seurauksena Rahaston omaisuutta voidaan joutua myymään markkinahintaan verrattuna alhaiseen hintaan. Tällaisilla tapahtumilla olisi kielteinen vaikutus Rahaston tuottoon. Rahaston kyky vastata velvoitteistaan rahoittajille riippuu sen sijoitustoiminnan tuloksellisuudesta, josta ei ole varmuutta. Koska pankkirahoituksen vakuudeksi voidaan antaa sijoituskohteita, voi tämä rajoittaa Rahaston sijoituskohteiden tai muun omaisuuden käyttöä. Joissakin tilanteissa sijoituskohteen tai muun omaisuuden myyminen voi olla mahdollista ainoastaan rahoittajan luvalla. Lisäksi sovellettavasta lainsäädännöstä voi seurata ajallisia tai muita rajoituksia vakuutena olevan sijoituskohteen tai muun omaisuuden realisointiin. Vakuuksien realisointi voi myös aiheuttaa merkittäviä kustannuksia ja viedä aikaa.</p> <p><u>Oikeudelliset ja sääntelylliset riskit:</u> Sijoituskohteiden ja Rahaston toimintaan ja varallisuuteen saattavat vaikuttaa erilaiset epävarmuustekijät kuten politiikan tai verotuksen kehitys sekä muu kehitys lainsäädännössä ja määräyksissä (ja niiden tulkinnassa).</p> <p><u>Verotus</u> Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat muuttua Rahastolle, sijoituskohteille ja/tai sijoittajille haitallisella tavalla.</p> <p><u>Ympäristövastuut</u> Rahaston omistamien kiinteistöjen kunto voi olla odotettua heikompi tai maaperä saastunut taikka heikentyä odotettua nopeammin. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla kiinteistöjen ja maaperän tilan ennen kiinteistöjen ostamista.</p> <p><u>Markkinariski ja toimialariski</u> Kiinteistömarkkinoiden hintakehitys on riippuvainen yhteiskunnan taloudellisista olosuhteista ja kehityksestä. Tietyille toimialalle taikka sektorille keskittyneiden rahastojen arvonkehitys voi poiketa hyvinkin merkittävästi muista rahastoista sekä muista eri toimialoille hajautetuista sijoitusmuodoista. Kiinteis-</p>

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
		<p>tösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Rahaston riskisyyteen vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan toimitilakiinteistöihin. Tällöin toimitilamarkkinoiden yleinen kehitys vaikuttaa Rahaston arvonkehitykseen ja riskiasemaan. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyyn kiinteistötyyppiin voi kasvattaa riskiä Rahaston arvonmuutoksille.</p> <p><u>Maantieteellinen riski</u> Tietyille maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että maantieteellisen kohdealueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Maantieteellisen kohdealueen 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 Rahastosopimuksessa olevassa sijoitusstrategiassa esitetyn mukaisesti kotimaisiin toimitilakiinteistöihin. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille Suomen sisällä, joilla kiinteistöjen realisoiminen on haasteellista ja arvonmuutokset voivat olla ennalta arvaamattomia. Tällä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likviditeettiin. Yhdessä toimialariskin kanssa Rahaston tuottoon voi kohdistua merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä. Rahaston sijoitukset tehdään hallinnointiyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä.</p> <p><u>Riski vuokratuoton saamatta jäämisestä</u> Rahaston toiminnassa on olemassa riski siitä, että kiinteistöissä toimivat vuokralaiset eivät kykene vastaamaan vuokrasopimusten mukaisista velvoitteistaan.</p> <p><u>Kiinteistövarallisuuden sijoittamisen operatiiviset riskit</u> Kiinteistövarallisuuden sijoittamiseen kuuluu ominaisuutena riski sijoituskohteen teknisistä ja taloudellisista ominaisuuksista. Muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa arvoa laskevalla tavalla Rahaston sijoituksiin. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>COVID-19 ja muut kansanterveydelliset hätätilanteet</u> Pandemiat ja muut kansanterveydelliset hätätilanteet, kuten esimerkiksi tartuntatautien SARS, H1N1/09 virus, lintuinfluenssa, ebolavirus ja COVID-19 puhkeaminen, voivat johtaa vakaviin markkinaheilahtelui-</p>

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
		<p>hin ja -häiriöihin. Tällaiset hätätilanteet voivat myös merkittävästi vähentää maailmanlaajuista tuotantoa ja taloudellista toimeliaisuutta sekä muutoin olennaisen epäedullisesti vaikuttaa maailmanlaajuisiin rahoitusmarkkinoihin tavoilla, joita ei ole mahdollista ennustaa ja jotka voivat johtaa merkittäviin tappioihin Rahastolle ja sen sijoittajille.</p>
–	<p>Tiedonantoasetuksen mukaiset rahoitustuotetta ja finanssimarkkinatoimijaa koskevat kestävyysliittyvät tiedot</p>	<p><u>Rahasto</u> Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia suosimalla joustavia, energiatehokkaita kohteita, jotka soveltuvat useampaan käyttötarkoitukseen. Kiinteistöjen kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuus tuottaa uusiutuvaa energiaa ja kehitetään energiatehokkuutta. Kohteiden valinnassa painotetaan sijaintien kestävyyttä ja analysoimme niiden saavutettavuutta sekä muuntojoustavuutta. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille. Pyrimme käymään vuosittain keskustelua vuokralaisten kanssa koskien heidän tiloihin kohdistuvia tarpeita, kiinteistöjen ylläpidon laatua ja kustannustehokkuutta. Rakentamisessa ja saneerauksessa huomioidaan sähköautojen latauspaikkojen lisääminen. Sähköautojen latausmahdollisuuksia lisätään myös olemassa oleviin kohteisiin kysynnän kasvaessa. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjille sosiaalituloja.</p> <p>Rahasto seuraa seuraavia ominaisuuksia ja raportoi niistä sijoittajille vuosittain: uusiutuvan energian hyödyntäminen, energiatehokkuus, sähköautovalmius ja kevyen liikenteen käytön edistäminen.</p> <p>Rahasto ei käytä johdannaisia.</p> <p>Rahaston tiedot verkkosivuilla osoitteessa: https://www.op.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa</p> <p><u>Hallinnointiyhtiö</u> Hallinnointiyhtiö huomioi kestävyysriskit kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassaan kyseiselle omaisuuslajille parhaiten soveltuvalla tavalla. Toimintaprosessimme vastuullisuuden ja kestävyysliittymisen huomioinnissa on kuvattu tarkemmin vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteissa, jotka ovat saatavilla verkkosivuilla osoitteessa www.op.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa.</p> <p>Kestävyysriskien vaikutuksesta rahoitustuotteiden tuottoon ei ole olemassa laajasti hyväksyttyä laskentamenetelmää tai mallia. OP Ryhmässä ei toistaiseksi tehdä tarkkaa arviointia kestävyysriskien vaikutuksista niiden saataville asettamien rahoitustuotteiden tuottoon.</p>

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
		<p>Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissä ja investointipäätöksissä tuo olennaista lisäinformaatiota sijoituskohteesta. Tunnistetut kestävyysriskit huomioimalla voidaan varmistua siitä, että kiinteistöt toimivat myös muuttuvassa ympäristössä. Olennaiset kestävyysriskit voivat vaikuttaa pitkällä aikavälillä sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten tuottoon.</p>
5	<p>Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista</p>	<p>Rahastosopimuksen kohdassa 9 kuvattu sijoitusstrategia rajoittaa Rahaston sijoitustoiminnan mahdollisuuksia. Rajoituksista sovitaan myös Rahastosopimuksen kohdassa 24.</p>
6	<p>Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä 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</p>	<p>Vivutusta ja sille asetettuja rajoituksia käsitellään Rahastosopimuksen kohdassa 5. Niitä olosuhteita, joissa Rahasto voi hyödyntää vivutusta, ei ole erikseen rajoitettu. Rahasto voi ottaa vierasta pääomaa muun muassa lunastustilanteissa ja sijoitusten tekemiseksi. Vivutuksen tyypejä ja lähteitä ei ole erikseen rajoitettu ja Rahasto voi hankkia vivutusta myös OP Ryhmään kuuluvilta tahoilta vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksen mukaisesti. Vivutukseen liittyviä riskejä on esitetty tämän asiakirjan kohdassa 4. Vakuuksien käyttämisestä ei ole erikseen rajoitettu.</p>
7	<p>Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Rahastosopimuksen kohdan 9.1 mukaan Vastuunalainen yhtiömies tekee tarvittaessa muutoksia sijoitusstrategiaan ja tiedottaa kaikkia Äänettämiä yhtiömiehiä tekemistään muutoksista.</p>
8	<p>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</p>	<p>Sijoituksen tekemisen ja Rahastoa koskeviin sopimukseen liittymisen keskeinen oikeudellinen vaikutus on se, että sijoittaja sitoutuu maksamaan Rahastolle yhtiöpanoksena (sijoitussitoumus) Rahastolle sen rahamäärän, jonka sijoittaja on Rahastoon liittyvissä sopimuksissa sitoutunut suorittamaan. Rahastoon sijoittava sijoittaja sitoutuu maksamaan myös Rahastosopimuksessa määritellyn merkitsemispalkkion. Edellä kuvattu sijoitussitoumus on peruuttamaton ja se kutsutaan erissä useiden vuosien aikana. Sijoittajasta tulee sijoitussitoumuksen hyväksymisen jälkeen Rahaston äänettömän yhtiömies siihen liittyvine oikeuksine ja velvollisuuksineen. Rahastoon tehtävän sijoituksen luovutus- ja lunastuskelpoisuus on rajoitettu Rahastosopimuksessa ja Yhtiösopimuksessa kuvatulla tavalla. Tästä syystä sijoitus Rahastoon on pitkäaikainen ja epälikvidi. Rahastoa koskeviin sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Rahastoa koskevat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti, yhtä (1) välimiestä käyttäen. Välimiesmenettelyn kieli on suomi. Kaikki Rahaston toimintaan lähtökohtaisesti liittyvät yhtiöt ovat suomalaisia yhtiöitä ja todennäköisesti myös kaikki sijoittajat</p>

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
		ovat suomalaisia. Näin ollen tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevien säädösten erittelyä ei ole katsottu sijoittajien kannalta olennaisiksi tiedoiksi.
9	Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista	Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja eli AIFM on OP Kiinteistösijoitus Oy. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on sille AIFML:n ja Rahastoa koskevan hallinnointisopimuksen mukaan kuuluvat tehtävät, ellei AIFM erikseen sovi tehtäviensä ulkoistamisesta AIFML:n sallimalla tavalla. Vastuunalainen yhtiömies nimittää vaihtoehtorahaston hoitajan Rahaston puolesta erillisen hallinnointisopimuksen mukaisin ehdoin. Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy. Säilytysyhteisöllä on ne säilytysyhteisölle kuuluvat tehtävät, jotka AIFML:n perusteella ovat pakollisia Rahaston kaltaisen vaihtoehtorahaston säilytysyhteisölle. Vastuunalainen yhtiömies ja hallinnointiyhtiö voivat hankkia Sijoitussopimuksen ja hallinnointisopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämiseen liittyviä palveluita kolmansilta ilman sijoittajien hyväksyntää Vastuunalainen yhtiömies nimittää säilytysyhteisön. Rahaston tilintarkastaja on KPMG Oy Ab. Vastuunalainen yhtiömies valitsee ja voi vaihtaa tilintarkastajan. Sijoittajilla on lisäksi oikeus valita Rahastolle toinen tilintarkastaja Yhtiösopimuksessa sovitulla tavalla. Lukuun ottamatta AIFML:n pakottaviin säännöksiin perustuvia oikeuksia sijoittajilla ei ole erityisiä oikeuksia suhteessa Rahaston palveluntarjoajiin tai Rahastoon liittyviin muihin yhtiöihin. Sijoittajilla on kuitenkin tietyissä olosuhteissa oikeus irtisanoa tai purkaa Rahastosopimus vastuunalaisen yhtiömiehen osalta ja valita Rahastolle uusi vastuunalainen yhtiömies (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohdat 19-20).
10	Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta	OP Kiinteistösijoitus Oy:llä on vastuuriskien kattamiseksi vastuuvakuutus.
11	Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua	AIFM on ulkoistanut rahastojen riskienhallinnan OP-Rahastoyhtiö Oy:lle, joka kuuluu AIFM:n tavoin OP Ryhmään. Tästä ulkoistamisesta voi aiheutua eturistiriitatilanteita. Lisäksi AIFM voi hallinnointisopimuksen mukaan ulkoistaa tehtäviään AIFML:n asettamissa rajoissa. AIFM voi esimerkiksi ulkoistaa OP Osuuskunnan taloushallintopalveluille, OP Varainhoito Oy:lle ja/tai Newsec Property Asset Management Finland Oy:lle taloushallintoon, raportointiin, sijoittajien tunnistamiseen, pääomakutsuihin ja maksuliikenteeseen liittyviä tehtäviä. AIFM:n tiedossa ei ole, että Rahaston säilytysyhteisö ulkoistaisi säilytystoimintojaan.
12	Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenetelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä,	Rahaston arvonmääritysmenetelmistä sovitaan Rahastosopimuksen kohdassa 13.

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
	joita arvonmäärityksessä käytetään	
13	Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	Koska Rahasto voi lunastaa sijoittajien osuuksia Rahastossa, lunastamiseen liittyvät maksuvalmiusriskit ovat olemassa alkaen siitä, kun lunastusmahdollisuus avautuu sijoittajille. Maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi voidaan toteuttaa Rahastosopimuksessa, erityisesti sen kohdassa 8.1.2.1, tarkemmin kuvattuja toimenpiteitä. Maksuvalmiusriskejä voi liittyä myös tilanteeseen, jossa Rahasto olisi sopinut sijoituksesta, mutta ei kykenisi vastaamaan velvoitteistaan yhden tai useamman sijoittajan laiminlyödessä veloitteensa suorittaa Rahastolle sijoitussitoumustaan. Rahastosopimuksessa on sovittu sijoittajan maksulaiminlyönnin seurauksista (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 7). Maksuvalmiusriskejä voi liittyä myös tilanteeseen, jossa Rahasto on myynyt sijoituskohteen, jakanut saadut varat sijoittajille ja joutuu tämän jälkeen kauppakirjan ehtojen tai soveltuvan lain perusteella vastuuseen ostajaa kohtaan. Näiden tilanteiden varalta on sovittu sijoittajien palautusvelvollisuudesta (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 12.3).
14	Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	Sijoittaja voi vaatia lunastusta Rahastosopimuksen kohdan 8 mukaisesti. Poikkeustilanteissa voidaan rajoittaa oikeutta saada osuus lunastetuksi (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 8.1.2.1). Maksulaiminlyöntitilanteessa sijoittajaan voidaan soveltaa Rahastosopimuksen ehtoja, joiden perusteella sijoittajan oikeuksia voidaan rajoittaa tai sen osuus Rahastossa voidaan myydä (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 7).
15	Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi	Rahasto vastaa (eli sijoittajat vastaavat epäsuorasti) Rahastosopimuksessa tarkemmin kuvatuista kuluista ja palkkioista (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohdat 15-16). Lisäksi sijoittavat maksavat Rahastolle merkitsemispalkkiota Rahastosopimuksen kohdan 6 mukaisesti. Kaikilla maksuilla ja kuluilla ei ole enimmäismäärää, ja siltä osin kuin enimmäismäärä on olemassa jonkin maksun tai kulun osalta, ilmenee tämä edellä mainituista Rahastosopimuksen kohdista.
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 tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan	Vaihtoehtorahaston hoitajan tiedossa ei ole sijoittajille annettavaa erityiskohtelua, vaan lähtökohtaisesti kaikkien sijoittajien oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät Rahastoa koskevien sopimusten ehtojen mukaisesti.

#	Vaadittava kuvaus / tieto / selvitys	Rahastosta annettava kuvaus / tieto / selvitys <i>Ellei toisin ilmoiteta, suluissa olevat numeroviittaukset ovat viittauksia Rahastosopimuksen kohtiin. Sijoittajien tulee perehtyä Rahastosopimukseen ja muihin Rahastoa koskeviin sopimuksiin sekä niissä esitettyihin Rahastoon tehtävän sijoituksen tarkempiin ehtoihin.</i>
17	Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus	Rahaston tilinpäätös ja toimintakertomus toimitetaan merkintäprosessin yhteydessä.
18	Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot	AIFM ja/tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvat yhtiöt tarjoavat Rahastoa pääsääntöisesti sijoittajille, joita voidaan pitää sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettuina ammattimaisina asiakkaina Suomessa. Sijoittajat voivat olla esim. OP Varainhoito Oy:n nykyisiä ja uusia potentiaalisia asiakkaita, instituutioita ja myös OP Ryhmään kuuluvia tahoja. Tämän lisäksi Rahastoa voidaan tarjota myös valituille yhteisömuotoisille sijoittajille, joiden voidaan muutoin perustellusti katsoa olevan kokeneita kiinteistöalan ammattilaisia siten, että ne ymmärtävät sijoituskohteen ominaisuudet, edellyttäen että nämä hakeutuvat ammattimaisiksi asiakkaiksi ennen sijoituksen tekemistä merkitsevien sopimusten allekirjoittamista. Rahaston osuuksista ei laadita arvopaperimarkkina-asiakkailla tarkoitettua esitettä eikä AIFM:n tiedossa ole, että velvoitetta tällaisen esitteen laatimiseen olisi soveltuvan lain perusteella.
19	Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta	Päivitetty tieto toimitetaan sijoittajalle merkintäprosessin yhteydessä.
20	Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla	Päivitetty tieto toimitetaan sijoittajalle merkintäprosessin yhteydessä.
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 säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle	Ei sovellu. Rahastolla ei ole vastaavia lausekkeitä säilytysyhteisön kanssa. Rahastolla ei ole päävälittäjää.
23	Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitettut tiedot ilmoitetaan	Tiedonantotavoista ja raportoinnista sovitaan Sijoitussopimuksen kohdassa 15. AIFML 12 luvun 5 §:ssä ja 6 §:ssä tarkoitettut tiedot voidaan sisällyttää Rahaston säännölliseen raportointiin, mikäli AIFM näin päättää.

