

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 Tonttirahasto 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 edellytetyjä tietoja.

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 kestävyysliittymien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla ("**Tiedonantoasetus**") tarkoitettua rahoitustuotetta ja finanssimarkkinatoimijaa koskevat kestävyysliittymät 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>Rahasto sijoittaa varansa kotimaiseen tonttivarallisuuteen eli maa-alueisiin tai niitä omistaviin yhtiöihin. Sijoituskohteiden hankinta voidaan tehdä yksittäisinä ostoina tai portfoliokauppoina. Kohteet voivat olla myös osaomisteisia. Rahaston on tarkoitus solmia asunto-osakeyhtiöiden kanssa pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Pääasiallinen maa-alueiden hankintakanava on rakennusliikkeet, joilta Rahasto pyrkii saamaan vuokratassavirran ennen rakennusvaihetta siten, että asuinrakennuskohteen valmistuttua vuokratassavirta tulisi maa-alueen vuokraavalta asunto-osakeyhtiöltä. Asunto-osakeyhtiöllä on tarkoitus olla mahdollisuus lunastaa osuuksia tontista 1-2 kertaa vuodessa erikseen määriteltävinä ajankohtina. Rahaston on tarkoitus toimia Yhtiömiesten pitkäaikaisena kiinteistösijoittamisen välineenä ja se voi tehdä transaktioita läpi toimikautensa. Rahaston tavoitteena on tuottaa sijoittajille vakaata kassavirtaa velkavivun käytöllä sekä tehokkaalla kustannusrakenteella. Rahaston oman pääoman kokonaistuottotavoite on yli 5,5 % p.a. ja vuotuinen voitonjakotavoite Rahaston kassavirtaan perustuen on 4 % p.a. Rahastolla on mahdollisuus käyttää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta sijoituksissaan. Rahaston sijoitusstrategiaa ja -tavoitteita on kuvattu tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 10.</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	<p>Rahasto sijoittaa varansa kotimaiseen tonttivarallisuuteen eli maa-alueisiin tai niitä omistaviin yhtiöihin. Rahasto voi tehdä johdannaissopimuksia tai käyttää muita suojausmenetelmiä Rahaston lainoihin liittyvän korkoriskin suojaamiseksi. Rahasto ei tee johdannaissopimuksia spekulatiivisissa tarkoituksissa. Rahaston sijoitusstrategiaa ja -tavoitteita on kuvattu tarkemmin Rahastosopimuksen kohdassa 10.</p>
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>Yleisiä riskitekijöitä</u></p> <p>Rahastosopimuksen ja hallinnointisopimuksen mukaan sijoitusstrategiasta voidaan poiketa hallinnointiyhtiön päätöksellä. 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>

#	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><u>Lainarahoitukseen liittyvät riskit</u> 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 ensimmäisenä. 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 tonttien kunto voi olla odotettua heikompi tai saastunut taikka heikentyä odotettua nopeammin. Rahasto pyrkii pienentämään tätä riskiä arvioimalla tonttien maaperän tilan ennen tonttien ostamista.</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><u><i>Markkinariski ja toimialariski</i></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. Kiinteistösektorin tai asuinkiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Rahaston riskisyyteen vaikuttaa myös se, että Rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan asuintonttikohteisiin. Tällöin asuntomarkkinoiden yleinen kehitys vaikuttaa Rahaston arvonkehitykseen ja riskiasemaan. Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyyn kiinteistötyyppiin voi kasvat- taan riskiä Rahaston arvonmuutoksille.</p> <p><u><i>Maantieteellinen riski</i></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 kotimaiseen tonttivarallisuuteen. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille Suomen sisällä, joilla tonttien realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta arvaamattomia ja asuinkiinteistökohteiden realisoiminen voi kestää kauan. Tällä voi olla merkittävääkin 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><i>Riski vuokratuoton saamatta jäämisestä</i></u> Rahaston toiminnassa on olemassa riski siitä, että tontteja vuokraavat asunto-osakeyhtiöt eivät kykene vastaamaan maanvuokrasopimusten mukaisista velvoitteistaan.</p> <p><u><i>Tonttivarallisuuden sijoittamisen operatiiviset riskit</i></u> Tonttivarallisuuden 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.</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>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 markkinaheilahteluihin 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>
–	Tiedonantoasetuksen mukaiset rahoitustuotetta ja finanssimarkkinatoimijaa koskevat kestävyysteen liittyvät tiedot	<p><u>Rahasto</u> Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävästä kaupungistumisesta täydennysrakentamisen muodossa ja suosimalla energiatehokkaita ratkaisuja. Tontit valitaan sijainneilta, jotka mahdollistavat myös julkisen liikenteen käytön, kävelyn ja pyöräilyn. Kohteiden saavutettavuus, julkisen liikenteen vuorovälit ja lähialueen palvelutarjonta tarkistetaan jokaisen sijoituspäätöksen yhteydessä. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan sijainteja, jotka mahdollistavat palveluiden saavuttamisen myös ilman yksityisautoa. Tarjoamalla vaihtoehdoisen rahoitusmuodon kohteen hankintaan rahasto mahdollistaa uusien terveiden kotien rakentamisen sekä oman kodin hankinnan yhä useammalle asunnonostajalle. Rahaston vuokrasopimusehdot ovat läpinäkyvät, ja vuokralaisella on aina mahdollisuus lunastaa tontti tai sen osa ilman lisäkustannuksia ja mahdollisuus jatkaa vuokrasopimusta vuokrauden päättyessä. Hankkeen toteuttajalta pyydetään aina selvitys kohteen energiatehokkuudesta.</p> <p>Rahasto seuraa seuraavia ominaisuuksia ja raportoi niistä sijoittajille vuosittain: tonteille rakennettavien kohteiden keskimääräinen energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärää, saavutettavuus kävelen ja ympäristösertifikaattien kriteeristöjen täytyminen julkisen liikenteen osalta.</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 kestävyysriskien huomioiden on kuvattu tarkemmin vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteissa, jotka ovat saatavilla verkkosivuilla osoitteessa www.op.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa.</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>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> <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	Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	Rahastosopimuksen kohdassa 10 kuvattu sijoitusstrategia rajoittaa Rahaston sijoitustoiminnan mahdollisuuksia. Rajoituksista sovitaan myös Rahastosopimuksen kohdassa 25.
6	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	Vivutusta ja sille asetettuja rajoituksia käsitellään Rahastosopimuksen kohdassa 6. 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 hallinnointiyhtiön päätöksen mukaisesti. Vivutukseen liittyviä riskejä on esitetty tämän asiakirjan kohdassa 4. Vakuuksien käyttämistä ei ole erikseen rajoitettu.
7	Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia	Rahastosopimuksen kohdan 10.1 mukaan hallinnointiyhtiö tekee tarvittaessa muutoksia sijoitusstrategiaan ja tiedottaa kaikkia sijoittajia tekemistään muutoksista.
8	Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut	Sijoituksen tekemisen ja Rahastoa koskeviin sopimuksiin 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 äänetön yhtiömies siihen liittyvine oikeuksine ja velvollisuuksineen. Rahastoon tehtävän sijoituksen luovutus- ja lunastuskelpoisuus on rajoitettu Rahastosopimuksessa ja Yhtiösopimuksessa kuvatulla tavalla. Tästä syystä sijoitus Rahastoon on

#	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>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 ovat suomalaisia. Näin ollen tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevien säädösten erittelyä ei ole katsottu sijoittajien kannalta olennaisiksi tiedoiksi.</p>
9	<p>Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>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 20-21).</p>
10	<p>Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta</p>	<p>OP Kiinteistösijoitus Oy:llä on vastuuriskien kattamiseksi vastuuvakuutus.</p>
11	<p>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</p>	<p>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.</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>
12	Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenetelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	Rahaston arvonmääritysmenetelmistä sovitaan Rahastosopimuksen kohdassa 14.
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 9.1.2.1, tarkemmin kuvattuja toimenpiteitä. Maksuvalmiusriskejä voi liittyä myös tilanteeseen, jossa Rahasto olisi sopinut sijoituksesta, mutta ei kykenisi vastaamaan velvoitteistaan yhden tai useamman sijoittajan laiminlyödessä velvoitteensa suorittaa Rahastolle sijoitussitoumustaan. Rahastosopimuksessa on sovittu sijoittajan maksulaiminlyönnin seurauksista (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 8). 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 13.3).
14	Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	Sijoittaja voi vaatia lunastusta Rahastosopimuksen kohdan 9 mukaisesti. Poikkeustilanteissa voidaan rajoittaa oikeutta saada osuus lunastetuksi (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 9.1.2.1). Maksulaiminlyöntitilanteessa sijoittajaan voidaan soveltaa Rahastosopimuksen ehtoja, joiden perusteella sijoittajan oikeuksia voidaan rajoittaa tai sen osuus Rahastossa voidaan myydä (ks. erityisesti Rahastosopimuksen kohta 8).
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 16-17). Lisäksi sijoittavat maksavat Rahastolle merkitsemispalkkiota Rahastosopimuksen kohdan 7 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 vaihtoeh-	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>
	torahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan	
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 arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettua esitettä eikä AIFM:n tiedossa ole, että veloitetta 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.

#	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>
23	Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	Tiedonantotavoista ja raportoinnista sovitaan Sijoitussopimuksen kohdassa 15. AIFML 12 luvun 5 §:ssä ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot voidaan sisällyttää Rahaston säännölliseen raportointiin, mikäli AIFM näin päättää.