

NORDEA PANKKI SUOMI OYJ
 35.000.000 euron
 Liikkeeseenlasku
1/2006 Aberdeen Kiinteistösertifikaatti
 Laskettu liikkeeseen osana
 5.000.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelmaa

OSA A – SOPIMUSEHDOT

Tässä asiakirjassa käytettävät termit katsotaan määritellyiksi sellaisinaan 10.1.2006 päivätyssä Ohjelmaesitteessä joka muodostaa esitedirektiivissä (direktiivi 2003/71/EY) ("**Esitedirektiivi**") tarkoitetun Ohjelmaesitteen. Tämä asiakirja muodostaa Esitedirektiivin 5 artiklan 4 kohdan mukaiset velkakirjojen Lainakohtaiset Ehdot, ja sitä on luettava Ohjelmaesitteen rinnalla. Täydelliset tiedot Liikkeeseenlaskijasta ja liikkeeseenlaskusta saa vain tarkastelemalla näitä Lainakohtaisia Ehtoja ja Ohjelmaesitettä rinnakkain. Ohjelmaesite on saatavissa verkko-osoitteesta www.nordea.com/joukkolainat ja sen kopioita saa osoitteesta Nordea Pankki Suomi Oyj, Treasury ja Markets, Aleksis Kiven katu 9, Helsinki.

- | | | |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | Liikkeeseenlaskija: | Nordea Pankki Suomi Oyj |
| 2. | Sarjanumero: | 1/2006 |
| 3. | Määritely valuutta tai valuutat | Euro ("EUR") |
| 4. | Kokonaisnimellisarvo: | enintään 35.000.000 ¹ |
| 5. | Merkintähinta: | vaihtuva n. 100,50 – 102% ² |
| 6. | Määritellyt yksikkökoot: | 1.000 euroa |
| | Minimimerkintä: | 5.000 euroa |
| 7. | Liikkeeseenlaskupäivä: | 19.1.2006 |
| | (ii) Koron alkamispäivä: | 4.2.2006 |
| | (iii) Laina-aika: | 19.1.2006 – 18.2.2022 |
| | (iv) Merkintäaika: | 19.1.2006 – 27.1.2006 |
| | (v) Merkintäpaikka: | Nordean Yksityispankit sekä Private Wealth Management |
| 8. | Eräpäivä: | 18.2.2022, sovelletaan kuitenkin kohtaa 12. |

¹ Arvioitu Kokonaisnimellisarvo. Liikkeeseen lasketun Kokonaisnimellisarvon määrä vahvistetaan 31.1.2006

² Merkintähinta riippuu merkintämäärästä seuraavasti:

Merkintämäärä	Merkintähinta
< 100.000 euroa	vaihtuva n. 102,00 %
100.000 – 499.000	vaihtuva n. 101,50 %
500.001 – 999.000	vaihtuva n. 101,00 %
≥ 1.000.000	vaihtuva n. 100,50 %

alla.

- | | | |
|-----|---|---|
| 9. | Korko-/tuottooperuste: | Muu (velkakirjojen yleiset ehdot kohta 2(4))

(lisäehdot määritelty jäljempänä Liitteessä 1 (3. Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys).) |
| 10. | Takaisinmaksettava määrä: | Muu (ks. Liite 1 (3. Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys ja 4 Lopullinen takaisinmaksu)) |
| 11. | Koron tai lunastus-/maksuperusteen muuttaminen: | Ks. Liite 1 (3. Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys) |
| 12. | Ennenaikainen takaisinmaksu: | Liikkeeseenlaskijan oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun

(lisäehdot määritelty jäljempänä Liitteessä 1 (5. Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus)) |
| 13. | Velkakirjojen etuoikeusasema: | samalla etusijalla kuin muut
liikkeeseenlaskijan vakuudettomat saatavat |

KORKOON LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

- | | | | |
|-------|---|---|------------|
| 14. | Kiinteäkorkoisiin määräykset | velkakirjoihin liittyvät | Ei sovellu |
| 15. | Vaihtuvakorkoisiin määräykset | velkakirjoihin liittyvät | Ei sovellu |
| 16. | Nollakuponkivelkakirjoihin liittyvät määräykset | | Ei sovellu |
| 17. | Indeksisidonnaisiin velkakirjoihin / muihin muuttujasidonnaisiin korkoihin/tuottoihin liittyvät ehdot | | Soveltuu |
| (i) | Indeksi / kaava / muu muuttuja: | Velkakirjojen pääomalle ei kerry korkoa, mutta tuottona maksetaan indeksihyvitystä, jonka määrä riippuu osittain Aberdeen Indirect Property Partners – rahaston (jäljempänä ” Viiterahasto ”) kehityksestä siten kuin jäljempänä Liitteessä 1 on määritelty. | |
| (ii) | Maksettavan pääoman tai koron laskennasta vastaava laskenta-asiamies: | Nordea Pankki Suomi Oyj | |
| (iii) | Kuponkikoron/tuoton määrittämistä koskevat määräykset, joita sovelletaan, kun laskenta indeksin ja/tai kaavan ja/tai muun muuttujan perusteella on käytännössä mahdotonta tai muutoin estettyä: | Laskenta-asiamies päättää yksin, kuitenkin ottaen huomioon vakiintunut markkinakäytäntö. | |

- | | | |
|--------|---|---|
| (iv) | Määritely jakso / määritellyt jaksot / määritely koron/tuotonmaksupäivä / määritellyt koron/tuotonmaksupäivät | Ks. Liite 1 (6. <i>Keräysjakso- ja maksupäiväaikataulu</i>). |
| (v) | Pankkipäiväoletta: | sovellettu seuraava pankkipäivä |
| (vi) | Kaikki ehdossa 7(2)(i) tarkoitettua pankkipäivää koskevat mukautukset: | Pankkipäivä tarkoittaa päivää, jolloin sen lisäksi mitä ehdossa 7(2)(i) on sanottu, päivää jolloin liikepankit ja valuuttamarkkinat ovat avoinna Kööpenhaminassa. |
| (vii) | Vähimmäiskorko: | Ei sovelleta. |
| (viii) | Enimmäiskorko: | Ei sovelleta. |
| (ix) | Koronlaskuperuste: | 30/360 |
| (x) | Suojausinstrumentin päättymisen | Ei sovelleta |
| (xi) | Muut ehdot/lisäehdot | Ks. Liite 1 (1. Johdanto ja 3. (B) ja (C) <i>Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys</i> . |
| 19. | Kaksivaluuttaisiin velkakirjoihin liittyvät määräykset | Ei sovellu |

ENNENAIKAISEEN TAKAISINMAKSUUN JA TAKAISINMAKSUUN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

- | | | |
|-------|--|--|
| 19. | Ennenaikainen takaisinmaksu: | Soveltuu. (Sovelletaan ehtoa 5(c)). |
| (i) | Valinnainen takaisinmaksupäivä / takaisinmaksupäivät: | <p>1) Liikkeeseenlaskijalla oikeus ennenaikaiseen osittaiseen lunastukseen 18.2.2010 ("Osittainen takaisinmaksupäivä") jäljempänä Liitteessä 1 määritellyin tavoin.</p> <p>2) Mikäli Viiterahasto suljetaan tai se joutuu selvitystilaan tai lakkaa olemasta, on Liikkeeseenlaskijalla ennenaikainen takaisinmaksuoikeus Liitteen 1 mukaisesti Viiterahastosta tullutta viimeistä maksua seuraavana Maksupäivänä ("Selvitystilaan liittyvä takaisinmaksupäivä").</p> |
| (ii) | Valinnainen takaisinmaksuarvo / takaisinmaksuarvot ja laskentamenetelmä: | Ks. Liite 1 (3 (A) <i>Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys</i>) |
| (iii) | Jos maksettavissa takaisin osittain: | |
| (a) | Vähimmäistakaisinmaksuarvo: | Ks. Liite 1 (5. <i>Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus</i>). |

- (b) Enimmäistakaisinmaksuarvo: Ks. Liite 1 (5. Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus).
- (iv) Ilmoitusaika (jos muu kuin ehdoissa määrätty): 5 Pankkipäivää
20. Takaisinmaksuoikeus, jos käytetty suojausinstrumentti muuttuu lain vastaiseksi Ei soveltu
21. Verotustapahtumasta johtuva ennenaikainen takaisinmaksu: Ei soveltu
22. Lopullinen takaisinmaksuarvo Ks. Liite 1 (4 Lopullinen takaisinmaksu).
- (i) Indeksi / kaava / muu muuttuja Ks. Liite 1 (4 Lopullinen takaisinmaksu).
- (ii) Lopullisen takaisinmaksuarvon määrittämisestä vastaava laskenta-asiamies: Nordea Pankki Suomi Oyj
- (iii) Lopullisen takaisinmaksuarvon määrittämistä koskevat määräykset, kun laskenta perustuu indeksiin ja/tai kaavaan tai muuhun muuttujaan: Ks. Liite 1 (4 Lopullinen takaisinmaksu).
- (iv) Määrittämispäivä(t): Ks. Liite 1 (4 Lopullinen takaisinmaksu).
- (v) Lopullisen takaisinmaksuarvon määrittämistä koskevat määräykset, joita sovelletaan, kun laskenta indeksin ja/tai kaavan ja/tai muun muuttujan perusteella on käytännössä mahdotonta tai muutoin estettyä: Laskenta-asiamies päättää yksin, kuitenkin ottaen huomioon vakiintunut markkinakäytäntö.
- (vi) Maksupäivä: 18.2.2022 Liitteen 1 (5.(a) Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus) mukaisesti
- (vii) Lopullisen takaisinmaksuarvon vähimmäismäärä: Ei sovelleta.
- (viii) Lopullisen takaisinmaksuarvon enimmäismäärä: Ei sovelleta.
23. **Ennenaikaisessa takaisinmaksussa maksettava lunastusarvo** Ks. Liite 1 (5. Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus).
- Ennenaikaisessa takaisinmaksussa maksettava takaisinmaksuarvo, ja/tai sen laskentamenetelmä (tarvittaessa tai mikäli se poikkeaa ehdoissa määritellystä): Ks. Liite 1 (5. Oikeus ennenaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennenaikainen takaisinmaksuoikeus)

VELKAKIRJOJA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET

24. Velkakirjojen muoto: Arvo-osuusmuotoinen.
Arvo-osuudet rekisteröidään merkitsijän ilmoittamalle arvo-osuustilille viimeistään kolmantena pankkipäivänä merkintäajan päättymisestä arvo-osuusjärjestelmästä ja arvo-osuustileistä annettujen lakien ja APK:n sääntöjen ja määräysten mukaisesti. Arvo-osuudet eivät ole vapaasti luovutettavissa ennen merkintäajan päättymistä.
25. Muut asianomaisen rahoituskeskuksen määrityksessä käytettävät kaupungit tai muut maksupäiviin sovellettavat erityisehdot: Helsinki, Kööpenhamina, Target
26. Velkakirjoihin liitettävien tulevien Maksulippujen tai kuittien kantaliiput (sekä kyseisten kantalippujen eräpäivät): Ei.
27. Osittain maksettuihin velkakirjoihin liittyvät tiedot: kunkin maksun summa liikkeeseenlaskuhinta mukaan lukien, päivämäärä, jolloin maksu on suoritettava, sekä mahdolliset seuraamukset maksun suorittamatta jättämisestä, mukaan lukien Liikkeeseenlaskijan oikeus ottaa haltuunsa arvopaperit ja kertynyt korko myöhästyneen maksun johdosta: Ei sovellu
28. Osissa maksettaviin velkakirjoihin liittyvät tiedot: kunkin maksuerän suuruus ja suorituspäivä: (ks. Liite 1 (3. Takaisinmaksuerät ja indeksihyvitys ja 4 Lopullinen takaisinmaksu))
29. Valuutan vaihtamiseen, nimellisarvon ja laskentakäytäntöjen muuttamiseen liittyvät määräykset: Ei sovellu
30. Yhdistämiseen liittyvät määräykset: Ei sovellu
31. Muut erityisehdot: Liikkeeseenlaskijalla on oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku perustuen muuttuneeseen markkinatilanteeseen, merkintäviikkauden jäädessä alhaiseksi (alle 2 miljoonaa euroa) tai jos tapahtuu jotakin sellaista, joka Liikkeeseenlaskijan harkinnan mukaan voi vaarantaa järjestelyn onnistumisen, jossa tapauksessa merkintäsumma palautetaan merkitsijälle kahden (2) viikon kuluessa merkintäajan päätyttyä. Palautettavalle summalle ei makseta korkoa liikkeeseenlaskun mahdollisessa peruuntumistilanteessa.

JAKELU

31. Liikkeeseenlaskutapa: Ei - syndikoitu
32. Muut myyntirajoitukset: Ei ole.

OSA B – MUITA TIETOJA

33. PÖRSSILISTAUS

- (i) Pörssilistaus: Velkakirjojen listaamisesta jätetään hakemus Helsingin Pörssiin.

34. ILMOITUS

Rahoitustarkastusta on pyydetty toimittamaan Tanskan Finanstilsynetille todistuksen siitä, että Ohjelmaesite täydennyksineen on laadittu Esitedirektiivin mukaisesti.

35. EMISSION SYYT JA ARVIO HANKITTAVISTA NETTOVAROISTA JA KOKONAISKUSTANNUKSISTA

- (i) Emission syyt: Laina on osa liikkeeseenlaskijan varainhankintaa.
- (ii) Arvio hankittavista nettovaroista: Enintään n. 30.000.000 euroa
- (iii) Arvioidut kokonaiskustannukset: N. 0,1 % hankittavista nettovaroista on liikkeeseenlaskukustannuksia.

36. INDEKSIN / KAAVAN / MUUN MUUTTUJAN KEHITYS JA KUVAUS SEN VAIKUTUKSESTA SIJOITUKSEN ARVOON, KOHDE-ETUUTEEN LIITTYVÄT RISKIT JA MUUT SITÄ KOSKEVAT TIEDOT

Aberdeen Indirect Property Partners (jäljempänä ”Viiterahasto”) perustettiin helmikuussa 2005. Viiterahasto on tuottanut vain suppeita tietoja historiallisesta kehityksestään. Viiterahasto tulee julkistamaan neljännesvuosittaisia raportteja kehityksestään, mm. yksityiskohtaisen raportin Viiterahaston menestyksestä sekä tiivistelmän siitä selkokielellä. Raportissa käy ilmi rahaston pääoman jakauma rahamarkkinainstrumentin ja Viiterahaston välillä. Laskenta-asiamies julkistaa ilman aiheetonta viivytystä kaikki saamansa tiedot ja informaatio Viiterahaston kehityksestä mukaan lukien yhteenvedon neljännesvuosittaisista raporteista Internet-sivuillaan www.nordea.com/joukkolainat. Rahaston juoksevaa arvoa ei ilmoiteta muulla tavalla.

Tuotonlaskenta

Velkakirjoille maksettava indeksihyvyitys sekä velkakirjojen markkina-arvo määräytyy Viiterahaston odotetuista kassavirroista sekä Viiterahasto-osuuksien nettovarallisuusarvosta (NAV). Kassavirrat ja nettovarallisuusarvo määräytyvät alla olevien kohderahastojen sijoitustoiminnan onnistumisesta. Velkakirjoille maksettava indeksihyvyitys nousee mikäli Viiterahaston sijoitusten tuotto nousee. Viiterahasto-osuuksien markkina-arvo nousee mikäli Viiterahaston nettovarallisuusarvo nousee.

Velkakirjoille maksettava indeksihyvitys ja markkina-arvo laskee vastaavasti mikäli Viiterahaston investointien tuotto laskee tai nettovarallisuus laskee.

Sijoittajien tulisi kiinnittää huomiota siihen, että mikäli Viiterahasto ei ole löytänyt riittävää määrää kohderahastoja, joihin se voisi sijoittaa, voidaan laina tai jäljellä oleva sitoumusmäärä maksaa ennaikaisesti takaisin Lainaehtojen Liite 1 kohdan 5 (*Oikeus ennaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun ja ennaikainen takaisinmaksu*) mukaan. Siinä tapauksessa mahdollinen tuotto määräytyy jäljellä olevalle sitoumusmäärälle vain rahamarkkinatalletuksesta saadulle korolle.

Tuotteeseen liittyvät riskit

Sijoittajan tulisi kiinnittää erityistä huomiota sijoitukseen liittyviin riskeihin ja tutustua Viiterahaston englanninkieliseen rahastositteeseen.

Koska velkakirjojen tuotto ja pääoman takaisinmaksu on sidottu Viiterahastoon, voi sijoittaja menettää koko sijoitetun pääoman tai osan siitä. Lisäksi tuotto määräytyy Viiterahaston kehityksestä Liitteessä 1 määritellyllä tavalla, jonka seurauksena sijoittaja ei välttämättä saa sitä tuottoa, minkä hän olisi saanut, jos hän olisi sijoittanut suoraan kyseiseen Viiterahastoon velkakirjan sijasta esimerkiksi sen takia että Viiterahastosta saadusta tuotosta vähennetään Liitteessä 1 määritellyt Hallinnointikulut.

Lisäksi on olemassa Viiterahastoon liittyvä luottoriski, eli mikäli Viiterahasto joutuisi selvitystilaan, julistettaisiin maksukyvyttömäksi tai jollain muulla tavalla suljettaisiin ennen Eräpäivää, saattaa sijoittaja menettää osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman.

Viiterahaston tuotto-odotus (10-14 % p.a.) perustuu kiinteistörahastojen historialliseen tuottoon suhteellisen alhaisella hintavaihtelulla (volatiliteetilla). Koska liikekiinteistöjen hintojen vaihtelu on alhaista, on perusteltua käyttää sijoituksissa myös velkarahaa (nk. velkavipua) tuottojen nostamiseksi. Toisaalta velkavivun käyttö myös lisää rahaston riskiä. Viiterahaston tavoitteena on, että korkeintaan noin 55-60% kohderahastojen bruttoarvosta on velkavivutettua.

Edellä mainitun lisäksi lainan merkintähinta on vaihtuva n. 102% ja sijoittajalla on riski menettää sijoituksesta maksettava ylikurssi joka on n. 2% nimellisarvosta.

Lainakohtaisten ehtojen mukaisesti Liikkeeseenlaskijalla on oikeus ennaikaiseen osittaiseen takaisinmaksuun 18.2.2010 ja ennaikainen takaisinmaksuoikeus Liitteen 1 kohdassa 5 mainituissa tilanteissa.

Markkinahäiriötilanteessa Liikkeeseenlaskijalla on oikeus, muttei velvollisuutta, muuttaa lainan rakennetta jotta ne taloudelliset olosuhteet, jotka Lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä vallitsivat, mahdollisimman hyvin säilyisivät.

Vaikka ohjelman listausta tullaan hakemaan Helsingin arvopaperipörssissä, saattaa käydä niin ettei lainaa oteta noteerattavaksi tai ettei aktiivista kaupankäyntiä kyseisen lainan osalta muodostu. Ei ole myöskään varmaa millainen tietyn velkakirjan likviditeetti tulee olemaan. Liikkeeseenlaskija ei anna Velkakirjoille takaisinostohintaa, mutta pyrkii mahdollisuuksien mukaan saattamaan yhteen osto- ja myynti-intressejä.

Viiterahaston arvon kehityksestä ja muista edellä mainituista seikoista johtuen sijoittaja saattaa menettää osittain tai kokonaan sijoittamansa pääoman sekä sijoituksen tuoton tai osan siitä.

38. KÄYTÄNNÖN TIETOJA

	ISIN-koodi:	FI0003020453
	Selvitysjärjestelmät (muut kuin APK) ja niiden tunnistenumerot:	Ei sovellu
39.	Toimitus:	Velkakirjat rekisteröidään merkinnän yhteydessä ilmoitetulle arvo-osuustilille
40.	Muut maksuasiamiehet:	Ei sovelleta
41.	Sovellettava laki ja oikeuspaikka	Suomen laki ja Helsingin käräjäoikeus
42.	Verotus	Voimassaolevan lain mukaan Suomessa yleisölle liikkeeseenlasketulle joukkovelkakirjalainalle maksettava indeksihyvitys on kotimaassa yleisesti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle korkotulon lähdeverosta säädetyn lain mukaista tuloa. Edellä mainitulle lainan pääoma ei ole veronalaista omaisuutta. Jälkimarkkinakaupassa saatava indeksihyvitykseen rinnastettava tuotto on tuloverolain mukaista pääomatuloa. Yhteisölle ja yhtymälle indeksihyvitys on normaalia veronalaista tuloa yleishyödyllisten yhteisöjen verovapautta koskevin poikkeuksin.

Helsingissä, 19.1.2006

Nordea Pankki Suomi Oyj

NORDEA PANKKI SUOMI OYJ
35.000.000 euron
Liikkeeseenlasku
1/2006 Aberdeen Kiinteistösertifikaatti
Laskettu liikkeeseen osana
5.000.000.000 euron joukkovelkakirjaohjelmaa

(Tämä liite muodostaa osan yllä mainitun liikkeeseenlaskun Lainakohtaisista Ehdosta)

1 JOHDANTO

Isoilla kirjaimilla kirjoitettujen sanojen määritelmät löytyvät kappaleesta 2. (Määritelmät), mikäli niitä ei ole muutoin määritelty.

Aberdeen Kiinteistösertifikaatti on joukkovelkakirjamuotoinen sijoitus Aberdeen Indirect Property Partnersin ”rahastojen rahastoon” (jäljempänä ”**Viiterahasto**”). Sertifikaatti mahdollistaa osallistumisen ammattimaiseen kiinteistösiioittamiseen huomattavasti pienemmällä minimimerkintämäärällä kuin suoralla sijoituksella Viiterahastoon, sillä joukkovelkakirjamuotoisuus mahdollistaa monen pienemmän sijoittajan yhteenkokoamisen. Sertifikaatille maksettava tuotto on indeksiyhitystä, joka koostuu rahamarkkinatalletuksesta saadusta korosta (jäljempänä ”**Rahamarkkinakorko**”), jonka perusteena on 3 kuukauden Euriborkorko - 0,12 %, sekä Viiterahaston tuotosta vähennettynä Nordean Hallinnointikuluilla. Viiterahaston tuotto puolestaan koostuu Kohderahastojen myyntivoitoista ja vuokratuloista vähennettynä AIPP:n hallinnointikuluilla. Tuotonlaskeminen ja indeksiyhitys kuvataan tarkemmin kappaleessa 3.

Velkakirjojen tuotto ja takaisinmaksuarvo riippuvat osittain Viiterahaston kehityksestä. Viiterahasto on ”rahastojen rahasto”, joka sijoittaa kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat pääsääntöisesti eurooppalaisiin liikekiinteistöihin. Viiterahasto on perustettu Luxembourgin lain mukaisesti ”Fonds Commun de Placement” –rahastoksi, jonka rahasto-osuuksia ei ole tarkoitus tarjota yleisölle. Viiterahaston tarkoituksena on kerätä yhteen institutionaalisia sijoittajia ja luoda kattavasti hajautettu epäsuora sijoitus Euroopan kiinteistömarkkinoille. Viiterahasto on kuvattu jäljempänä kappaleessa 8.

Velkakirjoille maksettavan tuoton ja takaisinmaksuhinnan perusteena on Viiterahastosta maksettava tuotto (jäljempänä ”**Rahastomaksut**”), joka vastaa Viiterahaston tuottoa sellaiselle sijoittajalle, joka on tehnyt sitoumuksen sijoittaa Sitoumusjakson aikana Viiterahastoon³ korkeintaan 35.000.000⁴ (jäljempänä ”**Kokonaissitoumus**”), joka vastaa 99 %:a Kokonaisnimellisarvosta. Siltä osin kun Viiterahastoon on Sitoumusjakson aikana tehty sijoituksia vähemmän kuin Kokonaissitoumuksen verran, Velkakirjoille maksettavan tuoton ja takaisinmaksuhinnan perusteena on

³ Viiterahaston luokan A 3 rahasto-osuuksiin (*engl.* Class A3 Units) Luokka A3 viittaa Viiterahaston rahasto-osuuksien kustannusrakenteeseen, jossa A3 rahasto-osuus tarkoittaa alhaisinta kustannusluokkaa.

⁴ Sijoittaja pääsee osalliseksi 99 %:sesti Kokonaissitoumuksen määrästä, koska kustannukset Viiterahastoon pääsemiseksi on noin 1 % ja vahvistetaan 31.1.2006.

rahamarkkinatalletuksesta saatu Rahamarkkinakorko. **Sitomusjakson korolla** tarkoitetaan Sitomusjakson aikana rahamarkkinatalletukselle saatua Rahamarkkinakorkoa.

Viiterahastolla on oikeus, mutta ei velvollisuus, Sitomusjakson aikana nostaa varoja rahamarkkinatalletuksesta Kokonaissitoumuksen verran yhtenä tai useampana päivänä. Mikäli nostoja ei lainkaan laina-aikana tehdä, pysyvät sijoitetut varat rahamarkkinatalletuksena.

Mikäli Rahastomaksuja maksetaan Keräysjakson aikana, kertyy kyseiselle summalle Rahamarkkinakorkoa Rahastomaksun maksupäivän ja menossa olevan Keräysjakson viimeisen päivän väliselle ajalle (pois lukien Keräysjakson viimeinen päivä) (jäljempänä ”**Rahastomaksulle kertyneeksi koroksi**”).

Jokaisena Maksupäivänä (Eräpäivää lukuun ottamatta) kyseisen Keräysjakson aikana saatujen/kertyneiden Rahastomaksujen, Rahastomaksulle kertyneen koron ja Sitomusjakson koron summa vähennettynä Hallinnointikululla (jäljempänä ”**Nettosalkkutuotto**”) maksetaan Velkakirjanhaltijoille indeksihyvityksenä ja/tai takaisinmaksuhintana, kuten jäljempänä on tarkemmin kuvattu. Indeksihyvitys on korkeintaan 4 % sen hetkisestä Kokonaisnimellisarvosta. Mikäli Nettosalkkutuotto ylittää 4 prosenttia jäljellä olevasta Kokonaisnimellisarvosta Keräysjakson viimeisenä päivänä, maksetaan ylimenevä osa Velkakirjanhaltijoille pääoman palautuksena., kuitenkin siten että jäljellä oleva Kokonaisnimellisarvo ei saa alittaa 10 prosenttia alun perin liikkeeseenlasketun Kokonaisnimellisarvon määrästä (jäljempänä ”**Nimellisarvon rajataso**”). Mikäli Nimellisarvon rajataso saavutetaan, kaikki Nettosalkkutuotto maksetaan Velkakirjanhaltijoille seuraavilla puolivuositaisilla periodeilla indeksihyvityksenä, joka voi tällöin olla yli 4% sen hetkisestä Kokonaisnimellisarvosta, jotta koko kertynyt tuotto saadaan ulos.

Velkakirjojen takaisinmaksu tapahtuu osissa tavoitellun lyhennysohjelman mukaisesti. Tavoitteena on että lyhennykset alkavat vuonna 2009. Nettosalkkutuotto, joka ylittää 4 prosenttia sen hetkisestä Kokonaisnimellisarvosta maksetaan osittaisena takaisinmaksuhintana edellä mainittu Nimellisarvon rajataso huomioiden.

2 MÄÄRITELMÄT

”**Hallinnointikulut**” ovat 0.5 %/vuosi Viiterahastoon sijoitetusta määrästä. Tuotto-odotuksessa on huomioitu kaikki kulut. Hallinnointikulut eivät kuitenkaan voi ylittää saatujen/kertyneiden Rahastomaksujen ja Rahamarkkinakoron yhteenlaskettua määrää vuositasolla laskettuna.

”**Sitomusjakso**” tarkoittaa seuraavaa ajanjaksoa: 3.2.2006 – 4.2.2010

”**Keräysjaksot**” tarkoittavat kohdassa 5. (Keräysjakso- ja takaisinmaksuaikataulu) määriteltyjä ajanjaksoja.

”**Osittainen takaisinmaksupäivä**” tarkoittaa 18.2.2010

”**Nimellisarvon rajataso**” tarkoittaa 10 prosenttia alun perin liikkeeseenlasketun Kokonaisnimellisarvon määrästä

”**Laskenta-asiamies**” tarkoittaa Nordea Pankki Suomi Oyj:tä.

”**Maksupäivä**” tarkoittaa kohdassa 5. (Keräysjakso- ja takaisinmaksuaikataulu) määriteltyjä päiviä

”Eräpäivä” on 18.2.2022.

3 TAKAISINMAKSUERÄT JA INDEKSIHYVITYS

(A) Takaisinmaksu tapahtuu osissa. Tavoitteena on että pääoman lyhennykset alkavat vuonna 2009. Tavoitteellinen kassavirtaprofiili on esitetty kappaleessa 11.

Laskenta-asiamies määrittelee maksettavan takaisinmaksuerän määrän jokaisen Keräysjakson viimeisenä päivänä.

Takaisinmaksuerät maksetaan puolivuositain ja lasketaan seuraavasti:

(a) Maksupäivänä maksettava Takaisinmaksuerän määrä on Nettosalkkutuotto vähennettynä 4 prosentilla jäljellä olevan Kokonaisnimellisarvon määrästä kyseisen Keräysjakson viimeisenä päivänä. Takaisinmaksuerä ei voi olla negatiivinen.

(b) Mikäli jäljellä oleva Kokonaisnimellisarvo Keräysjakson viimeisenä päivänä saavuttaa Nimellisarvon rajatason eli 10 prosenttia alun perin liikkeeseenlasketun Kokonaisnimellisarvon määrästä, ei takaisinmaksuerää makseta.

(c) Viimeinen 10 prosenttia alun perin liikkeeseen lasketusta Kokonaisnimellisarvosta palautetaan kohdan 4 (Lopullinen Takaisinmaksu) mukaisesti.

Sertifikaatilla ei ole pääomasuojaa.

(B) Laskenta-asiamies määrittelee maksettavan indeksihyvityksen jokaisen Keräysjakson viimeisenä päivänä.

Velkakirjanhaltijoille maksetaan jokaisena Maksupäivänä (Eräpäivää lukuun ottamatta) indeksihyvitystä seuraavasti:

(a) kyseisen Keräysjakson aikana kertynyt Nettosalkkutuotto;

(b) kuitenkin korkeintaan 4 prosenttia jäljellä olevan Kokonaisnimellisarvon määrästä kyseisen Keräysjakson viimeisenä päivänä ja

(c) mikäli jäljellä oleva Kokonaisnimellisarvo Keräysjakson viimeisenä päivänä saavuttaa Nimellisarvon rajatason eli 10 prosenttia alun perin liikkeeseen lasketun Kokonaisnimellisarvon määrästä, ei (b) kohdan 4 prosentin rajoitusta sovelleta vaan kaikki Keräysjakson aikana kertynyt Nettosalkkutuotto maksetaan Velkakirjanhaltijoille indeksihyvityksenä.

(C) Indeksihyvityksen määrä kullekin Velkakirjalle ja Takaisinmaksuerän määrä lasketaan seuraavien kaavojen mukaisesti:

Indeksihyvitys (t):

$MAX[MIN\{ 4\% * JOK (t-1) ; Nettosalkkutuotto(t) \} ;$

Nettosalkkutuotto(t) – Takaisinmaksuerä(t)] / JOK / 100.

missä

JOK = Kunkin Keräysjakson viimeisenä päivänä jäljellä oleva Kokonaisnimellisarvo

t = kyseessä oleva Keräysjakso

Takaisinmaksuerä(t) = ks. alla

Takaisinmaksuerä(t)

MIN[MAX{ Nettosalkkutuotto(t) – 4% * JOK(t-1) ; 0 } ;

JOK (t-1) – 0,10 * ALK] / JOK / 100

missä

JOK = jäljellä oleva Kokonaisnimellisarvo

ALK = alun perin liikkeeseenlasketun Kokonaisnimellisarvon määrä

t = kyseessä oleva Keräysjakso

Nettosalkkutuotto lasketaan seuraavasti:

Rahastomaksut Keräysjaksolta (t) +

Sitoumusjaksolta kertynyt Rahamarkkinakorko Keräysjaksolta (t) +

Rahastomaksulle kertynyt Rahamarkkinakorko Keräysjaksolta (t) -

Hallinnointipalkkio Keräysjaksolta (t)

, jossa (t) viittaa Keräysjaksoihin, jotka on määritelty Liite 1 kohdassa 6.

Esimerkkejä:

Koron laskeminen Sitoumusjaksolta

Sitoumusjakson korko Keräysjaksolta (t) lasketaan seuraavasti::

$$\sum_{j=1}^{\text{Keräysjakson (t) todelliset päivät}} \text{Jäljellä oleva sitoumusmäärä (j)} * \text{Korko(j)} * \frac{1}{360}$$

jossa Korko (j) on Korko Keräysjakson j: tenä päivänä ja Jäljellä oleva sitoumusmäärä on Kokonaissitoumus vähennettynä Viiterahastoon sijoitetusta määrästä.

Esimerkki:

Esimerkki perustuu EUR 49,000,000 Kokonaisnimellisarvoon ja arviolta EUR 4,000,000 määräinen sijoitus tehdään 3 helmikuuta 2006

Korko määritellään seuraavasti:

Koronmääräytymisjaksolta (i=3) 3 helmikuuta 2006 - 4 toukokuuta 2006: 2.40 %.
 Koronmääräytymisjaksolta (i=4) 4 toukokuuta - 4 elokuuta 2006: 2.50 %.

jossa (i) on Liitteessä 1 Kohdan 7 Koronmääräytymisjaksot.

Sitomusjaksos korko Keräysjaksolta (t) on laskettu seuraavasti:

$$\sum_{j=1}^{182} \text{EUR } 45,000,000 * \text{Korko}(j) * \frac{1}{360} = \text{EUR } 557,500.00$$

jossa Korko (j) on Korko Keräysjaksos j:tenä päivänä.

Esimerkki 2.

Rahastomaksulle kertynyt korko

Rahastomaksulle kertynyt korko Keräysjaksolta (t) lasketaan seuraavasti:

$$\sum_{j=1}^{\text{Todellisten päivien määrä Keräysjaksolta (t)}} \text{Rahastomaksut Keräysjaksolta (j)} * \text{Korko}(j) * \frac{1}{360}$$

jossa Korko (j) on Korko Keräysjaksos j:tenä päivänä

Oleta, että 4 toukokuuta 2006 tapahtuu Rahastomaksu EUR 500,000 alla olevan esimerkin mukaisesti.
 Rahastomaksun Keräysjaksos korko lasketaan näin:

$$\sum_{j=1}^{182} \text{Keräysjaksos Rahastomaksut (j)} * \text{Korko}(j) * \frac{1}{360} = \text{EUR } 3,194.44$$

jossa Korko (j) on Keräysjaksos korko j:tenä päivänä ja Keräysjaksos Rahastomaksut (j) on 0 jaksolta 3 helmikuuta 2006 - 3 toukokuuta 2006 ja Keräysjaksos Rahastomaksut (j) on EUR 500,000 jaksolta 4 toukokuuta 2006 - 4 elokuuta 2006.

4 LOPULLINEN TAKAISINMAKSU

Ellei Velkakirjoja ole lunastettu tai ostettu tai mitätöity aikaisemmin, jokainen Velkakirja lunastetaan joko Eräpäivänä tai mahdollisena Selvitystilan Takaisinmaksupäivänä Lopulliseen takaisinmaksuarvoon. Kyseisenä takaisinmaksupäivänä ei makseta lainkaan indeksihyvitystä. Lopullisen takaisinmaksuarvon määrittelee Laskenta-asiamies kyseessä olevan Keräysjakson viimeisenä päivänä seuraavasti:

Edellisen Maksupäivän jälkeen kertynyt Nettosalkkutuotto jaettuna jäljellä olevalla Kokonaisnimellisarvolla kerrottuna 100:lla.

5 OIKEUS ENNENAIKAISEEN OSITTAISEEN TAKAISINMAKSUUN JA ENNENAIKAINEN TAKAISINMAKSUOIKEUS

Seuraavissa tapauksissa Liikkeeseenlaskijalla on oikeus joko osittaiseen tai kokonaan tapahtuvaan Velkakirjojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun:

(a) Mikäli Viiterahasto ei ole nostanut rahamarkkinatalletuksesta 4.2.2010 mennessä summaa, joka vastaa Kokonaissitoumuksen määrää, Liikkeeseenlaskijalla on oikeus maksaa velkakirjanhaltijoille ennenaikaisena osittaisena takaisinmaksuhintana kyseisen Kokonaissitoumuksen nostamatta olevan määrän. Ennenaikainen takaisinmaksu tehdään 18.2.2010 (jäljempänä ”Osittainen Takaisinmaksupäivä”). Osittainen takaisinmaksu toteutetaan velkakirjojen pääoman määrän suhteessa yleisten ehtojen mukaisesti ja Liikkeeseenlaskija ilmoittaa osittaisesta ennenaikaisesta takaisinmaksusta Velkakirjan haltijoille 5 pankkipäivää ennen Osittaista Takaisinmaksupäivää

Laskenta-asiamies ilmoittaa Liikkeeseenlaskijalle ennenaikaisen osittaisen takaisinmaksuhinnan mahdollisimman pian saatuaan summan laskemiseen tarvittavat tiedot, mutta kuitenkin viimeistään 5 pankkipäivää ennen Osittaista Takaisinmaksupäivää.

(b) Viiterahaston ollessa selvitystilassa, konkurssissa tai muulla vastaavalla tavoin suljettu ennen Eräpäivää, Liikkeeseenlaskijalla on oikeus lunastaa Velkakirjat kokonaisuudessaan takaisin tällaista tapahtumaa seuraavana Maksupäivänä (jäljempänä ”Selvitystilaan liittyvä takaisinmaksupäivä”). Liikkeeseenlaskijan tulee ilmoittaa tästä Velkakirjan haltijalle 5 pankkipäivää ennen maksun suorittamista. Velkakirjan haltijoille maksetaan takaisinmaksuhintana Viiterahastoon tehdystä sijoituksesta palautunut summa.

Laskenta-asiamies ilmoittaa Liikkeeseenlaskijalle takaisinmaksuhinnan kunkin Velkakirjan jäljellä olevalle nimellisarvolle mahdollisimman pian saatuaan summan laskemiseen tarvittavat tiedot, mutta kuitenkin viimeistään 5 pankkipäivän ennen kyseistä Selvitystilaan liittyvää takaisinmaksupäivää.

6 KERÄYSJAKSO- JA MAKSUPÄIVÄAIKATAULU

t	Keräysjakso(t)		Maksupäivä(t)
	Alkaen (muk. Lukien)	Päättynen (pois lukien)	
1	03-Helmikuu-06	04-Elokuu-06	18-Elokuu-06
2	04-Elokuu-06	04-Helmikuu-07	18-Helmikuu-07
3	04-Helmikuu-07	04-Elokuu-07	18-Elokuu-07
4	04-Elokuu-07	04-Helmikuu-08	18-Helmikuu-08
5	04-Helmikuu-08	04-Elokuu-08	18-Elokuu-08
6	04-Elokuu-08	04-Helmikuu-09	18-Helmikuu-09
7	04-Helmikuu-09	04-Elokuu-09	18-Elokuu-09
8	04-Elokuu-09	04-Helmikuu-10	18-Helmikuu-10
9	04-Helmikuu-10	04-Elokuu-10	18-Elokuu-10
10	04-Elokuu-10	04-Helmikuu-11	18-Helmikuu-11
11	04-Helmikuu-11	04-Elokuu-11	18-Elokuu-11
12	04-Elokuu-11	04-Helmikuu-12	18-Helmikuu-12
13	04-Helmikuu-12	04-Elokuu-12	18-Elokuu-12
14	04-Elokuu-12	04-Helmikuu-13	18-Helmikuu-13
15	04-Helmikuu-13	04-Elokuu-13	18-Elokuu-13
16	04-Elokuu-13	04-Helmikuu-14	18-Helmikuu-14
17	04-Helmikuu-14	04-Elokuu-14	18-Elokuu-14
18	04-Elokuu-14	04-Helmikuu-15	18-Helmikuu-15
19	04-Helmikuu-15	04-Elokuu-15	18-Elokuu-15
20	04-Elokuu-15	04-Helmikuu-16	18-Helmikuu-16
21	04-Helmikuu-16	04-Elokuu-16	18-Elokuu-16
22	04-Elokuu-16	04-Helmikuu-17	18-Helmikuu-17
23	04-Helmikuu-17	04-Elokuu-17	18-Elokuu-17
24	04-Elokuu-17	04-Helmikuu-18	18-Helmikuu-18
25	04-Helmikuu-18	04-Elokuu-18	18-Elokuu-18
26	04-Elokuu-18	04-Helmikuu-19	18-Helmikuu-19
27	04-Helmikuu-19	04-Elokuu-19	18-Elokuu-19
28	04-Elokuu-19	04-Helmikuu-20	18-Helmikuu-20
29	04-Helmikuu-20	04-Elokuu-20	18-Elokuu-20
30	04-Elokuu-20	04-Helmikuu-21	18-Helmikuu-21
31	04-Helmikuu-21	04-Elokuu-21	18-Elokuu-21
32	04-Elokuu-21	04-Helmikuu-22	18-Helmikuu-22

Kaikki päivämäärät siirtyvät Lainakohtaisten Ehtojen kohdassa 18.(v) valitun pankkipäiväolettaman mukaisesti.

7 KORONMÄÄRÄYTYMISJAKSOT

Kaikki päivämäärät siirtyvät Lainakohtaisten Ehtojen kohdassa 18.(v) valitun pankkipäiväolettan mukaisesti.

i	Alkaen (mukaan lukien)	Päättyen (poislukien)	i	Alkaen (mukaan lukien)	Päättyen (poislukien)
1	03 helmikuu-06	04 toukokuu-06	33	04 helmikuu-14	04 toukokuu -14
2	04 toukokuu -06	04 elokuu-06	34	04 toukokuu -14	04 elokuu -14
3	04 elokuu -06	04 marraskuu-06	35	04 elokuu -14	04 marraskuu -14
4	04 marraskuu -06	04 helmikuu -07	36	04 marraskuu -14	04 helmikuu-15
5	04 helmikuu -07	04 toukokuu -07	37	04 helmikuu-15	04 toukokuu-15
6	04 toukokuu -07	04 elokuu -07	38	04 toukokuu -15	04 elokuu -15
7	04 elokuu -07	04 marraskuu-07	39	04 elokuu -15	04 marraskuu -15
8	04 marraskuu -07	04 helmikuu -08	40	04 marraskuu -15	04 helmikuu-16
9	04 helmikuu -08	04 toukokuu -08	41	04 helmikuu -16	04 toukokuu -16
10	04 toukokuu -08	04 elokuu -08	42	04 toukokuu -16	04 elokuu -16
11	04 elokuu -08	04 marraskuu -08	43	04 elokuu -16	04 marraskuu -16
12	04 marraskuu -08	04 helmikuu -09	44	04 marraskuu -16	04 helmikuu -17
13	04 helmikuu -09	04 toukokuu -09	45	04 helmikuu -17	04 toukokuu -17
14	04 toukokuu -09	04 elokuu -09	46	04 toukokuu -17	04 elokuu -17
15	04 elokuu -09	04 marraskuu -09	47	04 elokuu -17	04 marraskuu -17
16	04 marraskuu -09	04 helmikuu -10	48	04 marraskuu -17	04 helmikuu -18
17	04 helmikuu -10	04 toukokuu -10	49	04 helmikuu -18	04 toukokuu -18
18	04 toukokuu -10	04 elokuu -10	50	04 toukokuu -18	04 elokuu -18
19	04 elokuu -10	04 marraskuu -10	51	04 elokuu -18	04 marraskuu -18
20	04 marraskuu -10	04 helmikuu -11	52	04 marraskuu -18	04 helmikuu -19
21	04 helmikuu -11	04 toukokuu -11	53	04 helmikuu -19	04 toukokuu -19
22	04 toukokuu -11	04 elokuu -11	54	04 toukokuu-19	04 elokuu -19
23	04 elokuu -11	04 marraskuu -11	55	04 elokuu -19	04 marraskuu -19
24	04 marraskuu -11	04 helmikuu -12	56	04 marraskuu -19	04 helmikuu -20
25	04 helmikuu -12	04 toukokuu -12	57	04 helmikuu -20	04 toukokuu -20
26	04 toukokuu-12	04 elokuu -12	58	04 toukokuu -20	04 elokuu -20
27	04 elokuu -12	04 marraskuu -12	59	04 elokuu -20	04 marraskuu -20
28	04 marraskuu -12	04 helmikuu -13	60	04 marraskuu -20	04 helmikuu -21
29	04 helmikuu -13	04 toukokuu -13	61	04 helmikuu -21	04 toukokuu-21
30	04 toukokuu-13	04 elokuu -13	62	04 toukokuu -21	04 elokuu -21
31	04 elokuu -13	04 marraskuu -13	63	04 elokuu -21	04 marraskuu -21
32	04 marraskuu -13	04 helmikuu -14	64	04 marraskuu -21	04 helmikuu -22

8 VIITERAHASTON KUVAUS

Aberdeen Indirect Property Partners (jäljempänä Viiterahasto) on rahastojen rahasto, joka sijoittaa kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat pääsääntöisesti Eurooppalaisiin liikekiinteistöihin. Viiterahasto on perustettu Luxembourgin lain mukaiseksi ”Fonds Commun de Placement” –rahastoksi, jonka rahasto-osuuksia ei ole tarkoitus tarjota yleisölle. Viiterahaston tarkoituksena on kerätä yhteen institutionaalisia sijoittajia ja luoda kattavasti hajautettu epäsuora sijoitus Euroopan kiinteistömarkkinoille. Kohderahastojen kokonaislukumäärän odotetaan olevan 8 ja 15 välillä ja hajautus aikaansaadaan sijoittamalla kohderahastoihin eri sektoreille, eri maihin ja kaupunkeihin, eri salkunhoitajien hallinnoimiin rahastoihin sekä eri sijoitusmenetelmin ja eri sijoitushorisontilla toimiviin rahastoihin. Sijoituksia tehdään pääsääntöisesti rahastoihin, jotka kohdistavat sijoituksiaan liike-, vähittäiskauppa-, sekä varasto- ja logistiikkakiinteistöihin. Sellaisia rahastoja suositaan, jolla on kokeneita ja hyvän tuottohistorian omaavia salkunhoitajia, selkeästi määritelty sijoitusstrategia, sekä toimintatavat jotka tarkoituksenmukaisella tavalla yhdistyvät sijoittajien intresseihin.

Viiterahasto toimii Aberdeen Property Investors Indirect Investment Managementin (jäljempänä APIIIM) alaisuudessa, ja hyötyy APIIIM:n pitkästä kokemuksesta epäsuorien kiinteistösijoituksien teosta Euroopassa. APIIIM on yksi Euroopan johtavia epäsuorien kiinteistösijoituksien hallinnoijia. APIIIM on perustettu vuonna 2000 ja on kokonaan Aberdeen Property Investor Holdings Ab:n omistama, joka puolestaan on kokonaan Aberdeen Asset Management PLC:n (”AAM”) omistama. AAM on noteerattu Lontoon ja Singaporen osakepörsseissä. APIIIM:lla on tällä hetkellä yli miljardin euron mandaatit Eurooppalaisiin kiinteistörahastoihin. Eurooppalaiset kiinteistörahastomarkkinat kasvavat voimakkaasti, ja APIIIM:lla on tällä hetkellä yli 80 mahdollista sijoituskohdetta, taaten vahvan tulevan sijoituspotentialin.

Viiterahaston tuotto-odotus (10-14 % p.a.) perustuu kiinteistörahastojen historialliseen tuottoon suhteellisen alhaisella hintavaihtelulla (volatiliteetilla). Koska liikekiinteistöjen hintojen vaihtelu on alhaista, on perusteltua käyttää sijoituksissa myös velkarahaa (nk. velkavipua) tuottojen nostamiseksi. Toisaalta velkavivun käyttö myös lisää rahaston riskiä, mutta historiallisesti velkavivun käyttö on osoittautunut kannattavaksi sijoitusmenetelmäksi kiinteistösijoituksissa. Viiterahaston tavoitteena on että korkeintaan noin 55-60% kohderahastojen bruttoarvosta on velkavivutettua.

Viiterahaston pääsijoittajat ovat Folksam Mutual Life, Nordea Life & Pension ja Suomen valtion eläkerahasto, jotka yhteensä ovat sijoittaneet Viiterahastoon noin 160,5 M€.

Viiterahastoa valvova viranomainen on Luxembourgin Commission de Surveillance du Secteur Financier.

Viiterahaston sijoituskohteet alueellisesti jaoteltuna niin, että ”Strategic Markets” (Strateginen Markkina) on ensisijainen sijoitusalue (tavoitepaino 40-70 %), ”Tactical Market” (Taktinen Markkina) toisijainen sijoitusalue (tavoitepaino 20-40 %) ja ”Opportunistic Market” (Opportunistinen Markkina) 0-20 % tavoitepainolla:



Viiterahaston sijoituskohteiden tavoitteellinen jakautuminen alueellisesti ja sektoreittain:



Office = liikekiinteistöt

Logistics = Varasto- ja logistiikka kiinteistöt

Retail = Vähittäiskauppakiinteistöt

VIITERAHASTON HISTORIALLINEN TUOTTO

Viiterahasto on perustettu helmikuussa 2005. Lainakohtaisten ehtojen tekohetkeen mennessä, Viiterahasto on tehnyt vain rajallisen määrän sijoituksia, miksi tietoja Viiterahaston kehityksestä on saatavilla rajoitetusti.

Sijoitustensa perusteella Viiterahasto on julkaissut Nordealle laskelmia Viiterahaston nettovarallisuusarvosta (NAV, Net Asset Value). NAV on Viiterahaston arvo euroissa määrättyinä päivinä jaettuna rahasto-osuuksien määrällä. Viiterahaston nettovarallisuusarvo perustuu Viiterahaston sijoitusten arvoon vähennettynä sijoittajille maksetulla tuotolla sekä Viiterahaston käynnistämiskuluilla. Viiterahaston sijoitusten arvo on määritelty sen arvostusperiaatteiden mukaisesti.

Euroissa	2:n neljännes 2005	3:s neljännes 2005
NAV Rahasto-osuuksittain	9.03	8.39
Kokonaissitoumukset Viiterahastoon	205,500,000	205,500,000
Viiterahaston nostama Kokonaissitoumus	18,067,816	38,722,782
Kohderahastoilta vastaanotetut kokonaiskassavirrat	1,487,941	1,799,145
Prosentissa		
NAV Rahasto-osuuksittain	90.30%	83.90%
Viiterahaston nostama Kokonaissitoumus	8.79% ¹	18,98% ¹
Kohderahastoilta vastaanotetut kokonaiskassavirrat	0.72% ¹	0,88% ¹

¹ Prosentissa senhetkisestä Kokonaissitoumuksesta

Sertifikaatin Liikkeeseenlaskijana Nordea Pankki Suomi Oyj vastaanottaa neljännesvuosittaisia raportteja Viiteindeksin kehityksestä neljännesvuosittain. Tämä raportti on luettavissa osoitteessa www.nordea.com/joukkolainat

9 MARKKINAHÄIRIÖ

Laskenta-asiamies voi muuttaa Lainan rakennetta, mikäli

- (i) Viiterahasto tai sen rahastonhoitaja rikkoo sen toimintaan sovellettavaa lakia tai Viiterahaston sääntöjä,
- (ii) Viiterahaston osuuksia jaetaan, yhdistetään tai muutoin järjestellään,

- (iii) Viiterahaston sääntöjä, sijoituspolitiikkaa tai perustamisasiakirjoja olennaisesti muutetaan tai
- (iv) tapahtuu muu seikka, jolla on vastaava vaikutus,

jotta ne taloudelliset olosuhteet, jotka Lainan liikkeeseenlaskun yhteydessä vallitsivat, mahdollisimman hyvin säilyisivät. Muutoksissa Laskenta-asiamies pyrkii noudattamaan muita hyvän markkinatavan mukaisia laskentaperiaatteita ja menettelytapoja.

10 JÄLKIMARKKINAT

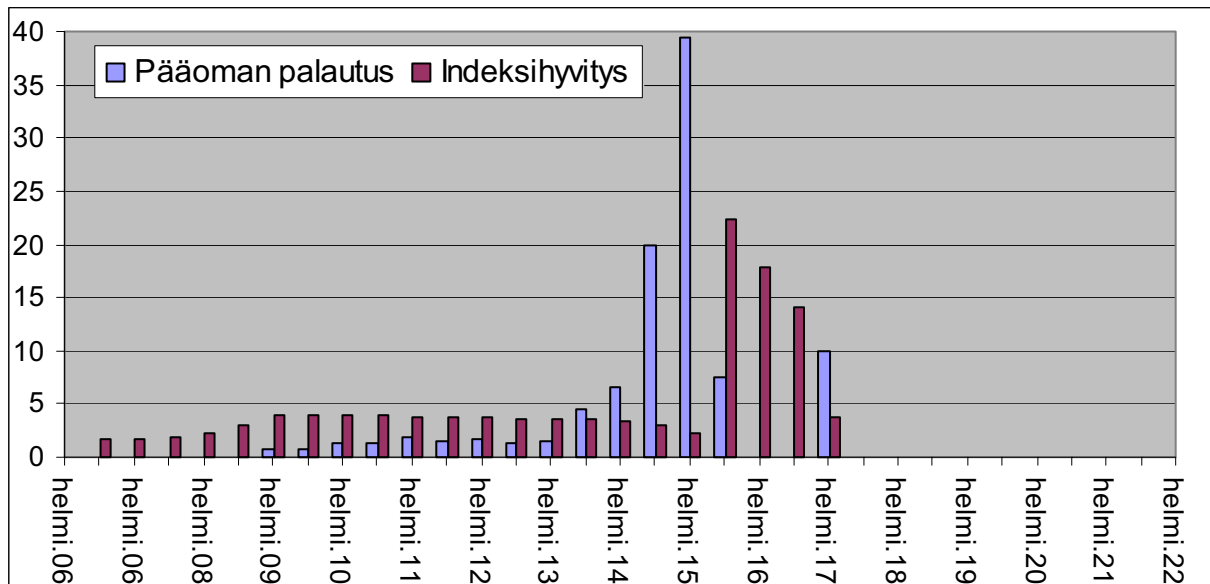
Nordea Pankki Suomi Oyj ei anna Velkakirjoille takaisinostohintaa, mutta pyrkii mahdollisuuksien mukaan saattamaan yhteen osto- ja myynti-intressejä.

11 TAVOITTEELLINEN KASSAVIRTAPROFIILI, ESIMERKKI

Sertifikaatin kassavirtaprofiili riippuu Viiterahaston sijoittamien rahastojen omistamien kiinteistöjen arvonkehityksestä, kiinteistöistä saaduista vuokratuotoista sekä saadusta Rahamarkkinakorosta. Jos vuokratuotot ja/tai kiinteistöjen myynnistä saadut voitot kasvavat, myös tuottona maksettava indeksihyvitys ja takaisinlunastuserät kasvavat ja päinvastoin.

Maksut ovat puolivuositaisia ja ne on laskettu Aberdeen Property Investorsin Viiterahastoa koskevien odotusten perusteella. Kassavirtaprofiili on viitteellinen, ja todelliset maksut saattavat olla suurempia tai pienempiä, tai ne voidaan suorittaa aikaisemmin tai myöhemmin kun alla on osoitettu.

Tavoitteellinen kassavirtaprofiili Kiinteistösertifikaatille (per 100 euroa).



Huom. Tavoitteellinen kassavirtaprofiili on vain esimerkki mahdollisesta kassavirrasta. Todellisesta, lopullisesta kassavirrasta ei voida antaa minkäänlaista arvioita.