

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -säännöt

Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt säännöt 29.1.2026 ja ne ovat tulleet voimaan 16.4.2026.

1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter, englanniksi LocalTapiola Investment Property Fund (non-UCITS) (jäljempänä "Rahasto"). Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, muutettuna "AIFM-laki") mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa koskevista rajoituksista. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastotoimintaa koskevaa sääntelyä varojen sijoittamisesta, arvostamisesta ja arvioinnista sekä luotonottamisesta.

2 § Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö

Rahastoa hallinnoi Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa, toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista ja käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (jäljempänä "Säilytysyhteisö").

3 § Asiamiehen käyttö

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintaansa asiamiesten tehtäväksi. Rahastoesitteessä on ilmoitettu tarkemmin, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin käyttää asiamiestä.

4 § Rahaston tavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman hyvä kokonaistuotto sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja näiden sääntöjen mukaisesti suoraan tai välillisesti pääasiassa kiinteistöihin sekä kiinteistöjen rakentamiseen tai kehittämiseen Suomessa. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

5 § Kestävä sijoitustoiminta

Rahaston tavoitteena on myös edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia. Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyviä tekijöitä (ESG) Rahastoyhtiön hyväksymien kestävän sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesti. Lisätietoa kestävyysriskien huomioimisesta ja ympäristöön liittyvien ominaisuuksien edistämisestä löytyy Rahaston rahastoesitteestä.

6 § Rahaston kokonaisvarallisuus (GAV) ja Rahaston nettovarallisuus (NAV)

Rahaston kokonaisvarallisuus (GAV, Gross Asset Value) määritetään laskemalla yhteen Rahaston, ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden, omaisuuserien arvo mukaan lukien Rahaston sijoituskohteet, siirto- ja muut saamiset, rahavarat ja muut omaisuuserät.

Rahaston arvolla tarkoitetaan Rahaston nettovarallisuutta (NAV, Net Asset Value). Rahaston nettovarallisuus lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV) Rahaston velat. Rahaston velat määritetään laskemalla yhteen Rahaston ja sen määräysvallassa olevien kiinteistö- ja muiden yhtiöiden pankkilainat ja muut velkaerät.

7 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen välilyhtiöitä, jotka ovat Rahaston osittain tai kokonaan omistamia.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan (esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin). Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen välilyhtiöitä, jotka ovat Rahaston osittain tai kokonaan omistamia.
- 3) Pääasiallisesti kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin. Arvopapereiden tulee olla kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä Euroopassa.
- 4) Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseenlaskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Arvopapereiden tulee olla kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä Euroopassa.
- 5) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltiinsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) enintään 25 % voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.
- 6) Suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin. Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) enintään 25 % voidaan sijoittaa yksittäisen erikoissijoitusrahaston osuuksiin.
- 7) Muiden suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa.
- 8) Pörssijohdannaisiin ja OTC-johdannaisopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku. Johdannaisopimuksen kohteen etuutena voi näiden lisäksi olla johdannaisopimus, jonka kohde-etuutena on tässä kohdassa mainittu rahoitusväline tai kohde-etuus. Pörssijohdannaisopimukset ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. OTC-johdannaisopimuksen vastapuolena voivat olla luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja vakuutusyhtiöt Euroopan talousalueella sekä luottolaitokset muissa OECD:n jäsenvaltioissa. Lukuun ottamatta valuuttajohdannaisia, joita voidaan käyttää vain suojaustarkoituksessa, Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaisopimuksiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.
- 9) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Enintään 50 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.
- 10) Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa rakennus- tai kiinteistönjalostustoimintaan.

Rahasto saa lisäksi erityisestä syystä sijoittaa vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään puolet Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää tarvetta uusien sijoituskohteiden hankintaan ja Rahaston varojen tehokasta sijoittamista.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien toisten rahastojen rahasto-osuuksiin. Näistä sijoituskohteista Rahastoyhtiö voi periä hallinnointipalkkion. Merkintä- ja lunastuspalkkio voidaan

tällaisesta merkinnästä ja lunastuksesta periä kuitenkin vain siltä osin kuin palkkio maksetaan sijoituskohteenä olevalle rahastolle. Rahasto voi omistaa 100 % saman sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston osuuksista.

8 § Rahaston sijoitusrajoitukset

Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV) on kulloinkin vähintään 60 % oltava sijoitettuna 7 §:n 1–3 kohdissa mainittuihin sijoituksiin. Rahasto voi tilapäisesti poiketa tästä vaatimuksesta, esimerkiksi Rahastoa perustettaessa ja sen myydessä tai hankkiessa kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita.

Johdannaissopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 100 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan 7 §:n 3 ja 4 kohdissa mainittuihin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Rajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, jotka ylittävät 10 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV), voi yhteensä olla enintään 40 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV).

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

9 § Rahaston luotonotto

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV).

Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen rahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 33,3 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi rahoitustarvetta kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopaperien kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista tai likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahaston luotonottoon määrättyjen rajojen noudattamista laskettaessa on huomioitava yhtenä kokonaisuutena sekä Rahaston suoraan ottamat luotot, että mahdollisiin sijoituskohteisiin sisältyvät luotot. Luottorajojen määrät lasketaan aina suhteessa Rahaston kokonaisvarallisuuteen (GAV).

Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi.

10 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Kiinteä hallinnointipalkkio on enintään 3 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) vuodessa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion määrän, ja kulloinkin voimassa oleva hallinnointipalkkio ilmoitetaan rahastoesitteessä. Säilytysyhteisölle maksettava palkkio korvauksena Rahaston säilytysyhteisönä toimimisesta ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä sisältyy kiinteään hallinnointipalkkioon.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan rahasto-osuussarjoille perustuen Rahaston nettovarallisuuteen (NAV) seuraavasti: vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien (365) lukumäärällä vuoden aikana kerta päivien lukumäärä edellisestä Arvostuspäivästä (kuten määritelty jäljempänä 14 §:ssä) kertaa Rahaston nettovarallisuus (NAV) edelliseltä Arvostuspäivältä.

Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Kiinteä hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

Muut Rahastolta veloitettavat kulut

Rahaston kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) veloitetaan kaikki kulut, kustannukset, vastuut ja palkkiot, jotka syntyvät Rahaston toimintaan, hallintoon, rahoitukseen, liiketoimintaan tai sijoituksiin liittyen. Edellä mainittuja kuluja ovat esimerkiksi yhtiö- ja rahoitusvastikkeet, verot ja veroluonteiset maksut, isännöintipalvelujen kulut, siivouskulut, kirjanpito ja muut Rahaston taloushallinnon kulut, juridisista palveluista maksetut kulut, oikeudenkäyntikulut, perimiskulut, perusparantamisen kulut, kiinteistöjen korjauskulut, vakuutusmaksut, välityspalkkiot, rakennuttamispalkkiot, suunnittelu-, valvonta- ja arviointipalkkiot.

11 § Rahaston tuotonjako

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 % Rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuosittaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määräämänä päivänä rahasto-osuusrekisteriin merkitty rahasto-osuudenomistaja on oikeutettu tuottoon. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajalle Rahastoyhtiön yhtiökokouksen määräämänä maksupäivänä kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuotto maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli rahasto-osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tai rahasto-osuudenomistaja ei ole toimittanut Rahastoyhtiölle tuoton maksamiseksi tarvittavia muita tietoja, tuotto voidaan siirtää Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä kolmen (3) vuoden kuluttua tuoton maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus katsoo, että tuotonmaksu tietyille rahasto-osuudenomistajalle johtaisi tai voisi johtaa rahanpesun (ja/tai terrorismin rahoittamisen) estämistä koskevan sääntelyn tai muiden lakien tai säännösten taikka kansallisten tai kansainvälisten taloudellisten tai muiden sanktioiden tai pakotteiden rikkomiseen, tuotonjaon maksamista voidaan lykätä, kunnes tuotonmaksu voidaan suorittaa sovellettavien lakien ja sääntelyn mukaisesti.

12 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää kaikista rahasto-osuuksista rahasto-osuusrekisteriä ja rekisteröi rahasto-osuuksien muutokset.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja.

Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan hallinnointipalkkion tasosta sekä merkintäedellytyksenä olevat minimimerkintämäärät. Rahasto-osuussarjat sekä niiden voimassa olevat hallinnointipalkkiot ja minimimerkintämäärät ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

13 § Osuustodistukset

Rahastoyhtiö ei anna Rahastoa koskevia osuustodistuksia.

14 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan maalisk-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle päivälle, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä "Pankkipäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen valitsemalle Pankkipäivälle (jäljempänä "Arvostuspäivä").

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus (NAV) jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina kahden (2) desimaalin tarkkuudella. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon 15 Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan Rahastoyhtiön toimesta markkina-arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan kustakin kohteesta antaman markkina-arvoa koskevan arvion perusteella. Rahastoyhtiö voi kuitenkin erityisestä syystä ja AIFM-lain mukaisesti arvostaa kiinteistöt myös muuhun kuin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan määrittelemään arvoon, jolloin Rahaston toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksessä on perusteltava arvostusmenettely. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkintä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta ja arviointijankohdasta on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Sellaisten sijoitusrahastojen, kiinteistöihin sijoittavien kommandiittiyhtiöiden, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Arvostuspäivän arvo tai Arvostuspäivää aiemmalle päivälle laskettu viimeisin arvo, joka on julkaistu tai josta muutoin on saatu luotettava tieto 14 Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä.

Mikäli Rahasto hankkii omistukseensa useisiin eri asuntoihin oikeuttavia asunto-osakeyhtiön tai osakeyhtiöiden osakkeita samalla kertaa, voidaan arvostuksen osalta menetellä kahdella eri tavalla. Mikäli osakkeet on hankittu Rahastolle pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi ja ne on tarkoituksena myydä yksittäisinä asuntoina, arvostetaan ne yksittäisten asuntojen käypiin arvoihin (ns. kauppaa-arvomenetelmä). Mikäli asunnot on hankittu yhtenä kokonaisuutena eikä niitä ole hankittu pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi eikä luovutettavaksi yksittäisinä asuntoina, arvostetaan ne yhtenä asuntojen käypiin arvoihin perustuvana kokonaisuutena (ns. tuottoarvomenetelmä).

Jos asunnot on hankittu osana suurempaa kokonaisuutta, on niiden arvostuksessa mahdollista siirtyä käyttämään 12 kuukauden kuluttua kohteen hankinnasta yksittäisten asuntojen arvostukseen perustuvaa arvoa, joka vastaa asuntojen todennäköistä realisointiarvoa. Edellytyksenä on tällöin se, että nämä asunnot on tarkoitettu myytäväksi yksittäisinä asuntoina.

Osakkeet ja rahasto-osuudet arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitseva päätöskurssi markkinapaikan sulkeutumishetkellä.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan pääsääntöisesti julkisten hinnanseurantajärjestelmien välityksellä kello 18.00 Suomen aikaa saatavien ostonoteerausten mukaan.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan kunkin Arvostuspäivän viimeiseen saatavilla olevaan ostonoteeraukseen. Rahamarkkinavälineet, joille ei ole saatavissa ostonoteerausta, arvostetaan markkina-arvoon, joka on Arvostuspäivänä rahamarkkinavälineen juoksuaikaa vastaava korko, johon lisätään arvopaperikohtainen riskilisä. Riskilisä määräytyy ostopäivän mukaan ja sitä päivitetään markkinatilanteen mukaan tarvittaessa. Korkoinstrumentteihin lisätään Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Valuuttamääräiset varat ja velat muutetaan euroiksi käyttämällä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä kello 18.00 Suomen aikaa saatavaa valuuttakurssia. Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Vakiodut osakejohdannaissopimukset arvostetaan pääsääntöisesti viimeiseen saatavilla olevaan päätöskurssiin. Vakiodut korkojohdannaissopimukset arvostetaan pääsääntöisesti kello 18.00 Suomen aikaa julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä saatavaan keskipäivän tai viimeiseen kaupantekokurssiin. Valuuttatermiinisopimukset arvostetaan termiinikursseihin, jotka lasketaan käyttäen julkisista hinnanseurantajärjestelmistä kello 18.00 Suomen aikaa saatavia valuuttakursseja ja korkonoteerauksia.

OTC-johdannaiset ja vaihtovelkakirjalainat arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisesti. Muut kuin edellä mainitut arvopaperit ja johdannaissopimukset arvostetaan kello 18.00 Suomen aikaa vallitsevaan markkinahintaan, joka saadaan julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta vastaavasta palvelusta.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan, jotka ovat pyynnöstä saatavilla Rahastoyhtiöstä.

Mikäli rahasto-osuuksien arvoja ei voida luotettavasti määrittää, voi Rahastoyhtiö väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien arvonnaskennan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden tai etujen turvaamiseksi. Tilanteita, jolloin arvonnaskenta voidaan keskeyttää, ovat poikkeuksellisen epävakaa tai ennalta arvaamaton markkinatilanne tai muu olosuhde, jossa arvonnaskennan luotettavuus määrittäminen ei ole mahdollista ja keskeyttäminen on rahasto-osuudenomistajien etujen mukaista.

Rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

Rahasto-osuuden arvoon lisätään ne erät, jotka vastaavat kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jakotettuna ja poistettuna tasaisesti viiden (5) vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi (5) vuotta on kulunut sen hankinnasta. Siten rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman edellä mainittujen kulujen huomioimista Rahaston arvossa, joten se pienentää rahasto-osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 7,0 %. Tarkemmat tiedot hinnoittelumenetelmästä ovat kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

15 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus sekä lunastuksen ilmoitusajan pidentäminen, lunastusrajoitukset, ja apportilunastus

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan Rahaston sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 16 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena Pankkipäivänä sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeinen Pankkipäivä (jäljempänä "Merkintäpäivä"). Tarkemmat merkintäehdot määritellään rahastoesitteessä. Rahasto-osuuk- sia merkitään antamalla merkintätoimeksianto ja maksamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Ra- hasto-osuuksien merkintätoimeksianto toteutetaan rahasto-osuuden Merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä ja merkintä on mak- settu Rahaston pankkitilille viimeistään Merkintäpäivänä; maksun on kirjaututtava Rahaston pankkitilille viimeistään kahden (2) seuraavan Pankkipäivän aikana. Jos maksu ei ole kirjautunut kahden (2) seuraavan Pankkipäivän aikana, merkintä toteutetaan seuraavan neljännesvuoden Merkintäpäivänä. Rahastoyhtiö voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perus- teltua.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahas- toyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi tai on olemassa rahasto-osuudenomis- tajaan liittyvä painava peruste ja peruste liittyy siihen, että rahasto-osuudenomistajan omistus Rahastossa lisää kohtuuttomasti Rahastoyhtiön hallinnollisia velvoitteita, merkintä voidaan hylätä.

Merkittyjen rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennetty merkintäpalkkio, rahasto-osuuden arvolla. Mikäli maksettu merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa paitsi rahalla myös Rahastoyhtiön kussakin tapauksessa erik- seen hyväksymällä apportiomaisuudella, joka on luonteeltaan sellaista, että se täyttää Rahaston sään- nöissä ilmaistun sijoituspolitiikan ja -tavoitteiden asettamat vaatimukset. Apportiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apportiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

Lunastus

Rahasto-osuudenomistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyh- tiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä rahasto-osuu- denomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunas- tusarvo perustuu Rahaston nettovarallisuuden (NAV) arvoon Lunastuspäivänä, jona lunastus toteutetaan.

Rahaston lunastuspäivä on neljännesvuosittain maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeinen Pankkipäivä (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä neljännes- vuoden viimeiseen Pankkipäivään kello 24 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan neljännesvuoden Arvostuspäivän arvoon. Edellä todetun neljännesvuosittaisen lunastusrytmin vuoksi lunastustoimeksian- non jättämisen ja sen toteuttamisen välinen ilmoitusaika on tavanomaisesti noin 3–6 kuukautta riippuen toimeksiannon jättöajankohdasta.

Maksu lunastuksesta suoritetaan 15 Pankkipäivän kuluessa siitä Arvostuspäivästä, jonka mukaisesti lunas- tus toteutetaan. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseen on hankittava myymällä Rahaston sijoituksia, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä.

Merkintä- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

Maksamattomille lunastuksille ei suoriteta korkoa.

Lunastuksen ilmoitusajan pidentäminen

Rahastoyhtiö voi rahasto-osuudenomistajien edun vaatiessa poikkeuksellisissa olosuhteissa päättää tilapäisesti pidentää ilmoitusaikaa, jonka kuluessa rahasto-osuudenomistajan antama lunastustoimeksianto toteutetaan. Tällaisia ovat esimerkiksi tilanteet, jotka olennaisesti vaikuttavat rahaston maksuvalmiuteen tai sijoitusten realisointimahdollisuuksiin. Pidentetty ilmoitusaika voi olla enintään neljän (4) vuosineljänneksen eli 12 kuukauden pituinen. Päätöksen tekemisestä tiedotetaan rahasto-osuudenomistajille viipymättä. Ennen päätöksen tekemistä jätetyt lunastustoimeksiannot toteutetaan alkuperäisessä aikataulussa.

Lunastusrajoitukset

Lunastustoimeksiannot toteutetaan lähtökohtaisesti saapumisjärjestyksessä. Jos Rahastoyhtiön tiettyinä Lunastuspäivinä vastaanottamien lunastustoimeksiantojen kokonaismäärä on huomattava suhteessa Rahaston nettovarallisuuteen (NAV) ja rahasto-osuudenomistajien etu niin vaatii, Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa lunastuksia. Huomattavan määrän raja-arvo on 4 % Rahaston nettovarallisuudesta (NAV) tai neljä (4) miljoonaa euroa. Lunastustoimeksiantoja toteutetaan tällöin edellä sanottujen raja-arvojen perusteella laskettuna se määrä, joka on euromääräisesti pienempi summa. Lunastustoimeksiannot toteutetaan lunastustoimeksiannon jättäneiden osuudenomistajien lunastusten koon mukaisessa suhteessa (*pro rata*). Lunastustoimeksianto raukeaa toteuttamatta jääneeltä osin, eikä toteuttamatta jäänyt osa siirry seuraavalle Lunastuspäivälle.

Tällainen päätös lunastusrajoituksesta tulee toimeen välittömästi sen tekemisestä lukien ja se koskee kaikkia toteuttamattomia lunastustoimeksiantoja. Tällainen päätös annetaan tiedoksi rahasto-osuudenomistajille viipymättä.

Apporttilunastus

Rahastoyhtiö ja ammattimaiseksi sijoittajaksi luokiteltu rahasto-osuudenomistaja voivat sopia soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sijoituskohteita (apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide on rahasto-osuudenomistajien etujen mukainen.

16 § Rahasto-osuuden merkintä- ja lunastuspalkkio

Rahastoyhtiö veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä enintään 3 % merkintäsummasta. Rahasto-osuuksien lunastuksesta veloitetaan enintään 5 % rahasto-osuuden arvosta määräytyen rahasto-osuuksien omistajan pituuden mukaisesti.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä lunastuspalkkio voidaan maksaa Rahastolle kokonaan tai osittain. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä- ja lunastuspalkkion määristä sekä omistusoikeuden siirron rekisteröintimaksusta. Rahastoyhtiö voi lisätä perittäviin palkkioihin mahdolliset verot ja veronluonteiset maksut.

Tiedot sovellettavista palkkioista sekä tarkempi kuvaus lunastuspalkkion veloittamiskäytännöstä on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

17 § Merkintöjen keskeyttäminen tai rajoittaminen sekä merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Merkintöjen keskeyttäminen tai rajoittaminen

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan, jos rahasto-osuudenomistajien etu sitä vaatii, väliaikaisesti keskeyttää kokonaan tai merkintöjen tekemistä voidaan rajoittaa seuraavissa tilanteissa:

- rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea;
- kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahaston merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut;

- Rahasto on saavuttanut sellaisen koon, että Rahaston tekemät lisäsijoitukset olisivat rahasto-osuudenomistajien etujen vastaisia; tai
- muu poikkeuksellinen olosuhde.

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Merkintöjen ja lunastusten toteuttaminen voidaan poikkeuksellisissa olosuhteissa, jos rahasto-osuudenomistajien etu sitä vaatii, väliaikaisesti keskeyttää. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa seuraavat:

- poikkeukselliset olosuhteet olennaisesti vaikuttavat Rahaston maksuvalmiuteen tai sijoitusten realisointimahdollisuuksiin;
- rahasto-osuudenarvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea; tai
- Rahastoyhtiö joutuisi lunastusten maksamiseksi luovuttamaan Rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Edellä sanottu keskeyttäminen koskee aina rahasto-osuuksien merkintöjä ja lunastuksia samanaikaisesti.

Finanssivalvonta voi AIFM-lain mukaisesti määrätä poikkeuksellisissa olosuhteissa sijoittajien edun vaatiessa vaihtoehtorahastojen hoitajan ottamaan käyttöön tai poistamaan käytöstä merkintöjen, takaisinostojen ja lunastusten keskeyttämisen, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi.

Rahastoyhtiö tekee päätöksen tässä kohdassa 17 § tarkoittujen hallintakeinojen ja rajoitusten käyttöön-otosta ennen niiden voimaantuloa Rahastoyhtiön kulloinkin voimassa olevien toimintaperiaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti. Tällainen päätös tulee voimaan välittömästi sen tekemisestä lukien ja se koskee kaikkia toteuttamattomia merkintöjä ja lunastustoimeksiantoja.

Lunastusten toteuttamista voidaan rajoittaa myös edellä kohdassa 15 § todetusti.

18 § Rahasto-osuuksien lunastaminen Rahastoyhtiön toimesta

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta, jos lunastamiselle on olemassa rahasto-osuudenomistajaan liittyvä painava peruste ja peruste liittyy siihen, että rahasto-osuudenomistajan omistus Rahastossa lisää kohtuuttomasti Rahastoyhtiön hallinnollisia velvoitteita. Tällainen peruste on olemassa, jos rahasto-osuudenomistaja ei täytä Rahastoyhtiötä velvoittavan lainsäädännön asettamia vaatimuksia asiakassuhteen olemassaololle.

Tällaisia tilanteita ovat muun muassa seuraavat:

- 1) rahasto-osuudenomistajaa kohtaan asetetaan pakotteita ja tällaisten pakotteiden vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan huomattavaa haittaa Rahastoyhtiön tai Rahaston toiminnalle;
- 2) rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-valtion ulkopuolelle tai asuu ETA-valtion ulkopuolella, aiheuttaen Rahastoyhtiölle huomattavat raportointi-, rekisteröinti- tai muut vastaavat velvollisuudet, joihin Rahastoyhtiöllä ei muutoin olisi velvollisuutta;
- 3) rahasto-osuudenomistaja on Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinasäätelyssä määritelty yhdysvaltalainen henkilö;
- 4) rahasto-osuudenomistaja ei Rahastoyhtiön pyynnöstä huolimatta toimita tai päivitä lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseksi välttämättömiä tietoja; tai
- 5) rahasto-osuuksien omistaminen olisi laitonta jonkin sellaisen maan lainsäädännön nojalla, jota voidaan soveltaa kyseiseen tilanteeseen.

19 § Tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

20 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla yhteensä on vähintään yksi kahdeskymmenesosa kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen avaa Rahastoyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai muu Rahastoyhtiön hallituksen nimeämä henkilö.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat:

- 1) valittava kokoukselle puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän;
- 2) laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo;
- 3) valittava kaksi (2) pöytäkirjantarkastajaa ja kaksi (2) ääntenlaskijaa;
- 4) todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus;
- 5) käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden (1) äänen. Mikäli rahasto-osuudenomistajan koko omistus Rahastossa on alle yhden (1) osuuden, rahasto-osuudenomistajalla on kuitenkin kokouksessa yksi (1) ääni.

Rahasto-osuudenomistaja voi olla valtakirjalla edustettuna rahasto-osuudenomistajien kokouksessa tai käyttää kokouksessa avustajaa.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet (1/2) annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Mikäli Rahastoyhtiö hallinnoi useampaa erikoissijoitusrahastoa, voidaan rahasto-osuudenomistajien kokoukset pitää samanaikaisesti ja niistä voidaan laatia yksi yhteinen pöytäkirja.

21 § Kutsu ja ilmoittautuminen rahasto-osuudenomistajien kokoukseen

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen julkaistaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta yhdessä (1) valtakunnallisessa päivälehdessä, Rahastoyhtiön internetsivuilla tai sähköisessä viestintäkanavassa (esimerkiksi sähköpostitse tai verkkopalvelussa) tai kirjeitse.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänen rahasto-osuutensa on rekisteröity tai hän on Rahastoyhtiölle ilmoittanut saantonsa ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy 10 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

22 § Rahastoa koskevien asiakirjojen julkistaminen

Rahaston rahastoesite, avaintietoasiakirja, EU:n Tiedonantoasetuksen 2019/2088 mukaiset katsaukset sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan Rahastoa koskevan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla maksutta Rahastoyhtiöstä ja muista rahastoesitteessä määritellyistä merkintäpaikoista.

23 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntömuutos tulee voimaan aikaisintaan yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 24 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivalvonta toisin määrää.

Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia rahasto-osuudenomistajia. Rahastoyhtiön hallitus voi Rahastoon sovellettavan lain mukaisesti päättää Rahaston lakkauttamisesta, jakautumisesta ja sulautumisesta.

24 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse, ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä, Rahastoyhtiön internetsivuilla tai sähköisessä viestintäkanavassa (esimerkiksi sähköpostitse tai verkkopalvelussa). Ilmoituksen, jonka Rahastoyhtiö on lähettänyt rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan osoitteeseen, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon viimeistään viidentenä (5) päivänä ilmoituksen lähettämisestä. Valtakunnallisessa päivälehdessä julkaistun ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon julkaisupäivänä. Sähköisesti rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle viimeksi ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai muuta sähköistä viestintä käyttäen lähetetyn ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon lähettämistä seuraavana Pankkipäivänä.

25 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

26 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.