

Stadgar för Specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter

Fondbolagets styrelse har godkänt stadgarna den 29 januari 2026 och de har trätt i kraft den 16 april 2026.

1 § Fondens namn och lagrum

Fondens namn är Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter, på finska Erikoissijoitus-rahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistö och på engelska LocalTapiola Investment Property Fund (non-UCITS) (nedan "Fond"). Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014, ändrad som "AIFM-lagen"), som kan avvika från vissa bestämmelser och begränsningar i lagen om placeringsfonder som i allmänhet gäller placeringsfonder såsom från begränsningarna som gäller placeringsobjekt, diversifiering av tillgångar, tidpunkter för beräkning av värde, intervaller med teckningar och inlösningar samt skuldsättning. Fonden ska i tillämpliga delar iakttä regleringen för fastighetsfonders verksamhet avseende investering, värdering och evaluering av tillgångar samt kredittagning.

2 § Fondbolag och förvaringsinstitut

Seligson & Co Fondbolag Abp administrerar Fonden (nedan "Fondbolag"). Fondbolaget representerar Fonden för egen räkning, sköter ärenden på Fondens vägnar och använder på Fondens vägnar de rättigheter som hänför sig till tillgångarna i Fonden.

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingfors filial (nedan "Förvaringsinstitut").

§ Användning av ombud

Fondbolaget kan lägga ut sin verksamhet för att skötas av ombud. I fondprospektet anges noggrannare i vilka fall Fondbolaget vid respektive tidpunkt använder ombud.

§ Fondens mål

Målet för fondens investeringsverksamhet är att på lång sikt uppnå en så bra totalavkastning som möjligt genom att enligt de lagar som tillämpas på Fonden och dessa bestämmelser direkt eller indirekt i huvudsak investera tillgångarna i fastigheter samt i byggande eller utvecklande av fastigheter i Finland. Fondens investeringsverksamhet karaktäriseras av att en omfattande diversifiering av investeringarna inte alltid är möjlig.

5 § Hållbar investeringsverksamhet

Fondens mål är också att främja miljörelaterade egenskaper. I fondens investeringsbeslut beaktas, i enlighet med Fondbolagets principer för hållbar investeringsverksamhet, faktorerna i anslutning till miljö, socialt ansvar och god bolagsstyrning (ESG). Ytterligare information om beaktandet av hållbarhetsrisker och främjandet av miljörelaterade egenskaper finns i Fondens fondprospekt.

6 § Fondens totala tillgångar (GAV) och Fondens nettoandelsvärde (NAV)

Fondens totala tillgångar (GAV, Gross Asset Value) fastställs genom att addera värdet på fondens tillgångsposter samt tillgångsposter som tillhör fastighetsbolag och andra bolag fonden har bestämmanderätt över inklusive fondens investeringsobjekt, resultatregleringar och övriga fordringar, likvida medel och övriga tillgångsposter.

Med Fondens värde avses Fondens nettoandelsvärde (NAV, Net Asset Value). Fondens nettoandelsvärde räknas genom att avdra Fondens skulder från Fondens totala tillgångar (GAV). Fondens skulder fastställs genom att addera banklån och övriga skuldposter som tillhör Fonden eller fastighetsbolag och övriga bolag som Fonden har bestämmanderätt över.

7 § Investering av tillgångarna i fonden

Tillgångarna i fonden kan investeras i:

- 1) Fastigheter som är belägna i Finland. Investeringar kan göras genom att använda mellanbolag som delvis eller helt ägs av Fonden.
- 2) Fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter som är belägna i Finland och i andra värdepapper som ansluter sig till fastighetsinvesteringsverksamheten (till exempel i aktier i bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag). Investeringar kan göras genom att använda mellanbolag som delvis eller helt ägs av Fonden.
- 3) Värdepapper i bolag som i huvudsak verkar inom fastighetsbranschen. Värdepapper ska vara föremål för handel antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i Europa.
- 4) Obligationslån i euro som emitterats eller garanterats av stater, offentliga samfund eller andra samfund i Europa, i andra räntebärande värdepapper och i penningmarknadsinstrument. Värdepappren ska vara föremål för handel antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform i Europa.
- 5) Andelar i placeringsfonder eller fondföretag som har fått koncession i Finland eller i en annan stat inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som på basis av lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren enligt direktivet om placeringsfonder. Av fondens nettoandelsvärde kan högst 25 % investeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag.
- 6) Andelar i specialplaceringsfonder i Finland. Av fondens nettoandelsvärde kan högst 25 % investeras i andelar i enskilda specialplaceringsfonder.
- 7) Andelar eller aktier i andra finländska fondföretag som bedriver fastighetsinvesteringsverksamhet.
- 8) Börsderivat och OTC-derivatinstrument vars underliggande tillgång kan vara ett värdepapper, en valuta, en ränta, en fastighet, ett fastighetsvärdepapper, annan förmögenhet eller ett nyckeltal som beskriver prisutvecklingen för en sådan underliggande tillgång. Underliggande tillgång till derivatavtal kan utöver dessa vara ett derivatavtal vars underliggande tillgång är ett finansiellt instrument eller en underliggande tillgång. Börsderivatavtal är föremål för handel på en reglerad marknad eller med dem bedrivs handel på en annan reglerad, regelbundet fungerande, erkänd och för allmänheten öppen marknadsplats. Motparten i ett OTC-derivatavtal kan vara kreditinstitut, värdepappersföretag och försäkringsbolag inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet samt kreditinstitut i andra medlemsstater inom OECD. Utöver valutaderivat, som endast kan användas för skyddsändamål, kan Fonden investera sina tillgångar i derivatinstrument för att skydda sig mot förändringar i marknaderna, för att ersätta direkta investeringar samt för att annars främja effektiv portföljförvaltning.
- 9) Depositioner i kreditinstitut, förutsatt att depositionen vid anfordran ska återbetalas eller kan lyftas och förfaller till betalning senast inom 12 månader samt att kreditinstitutets hemort är inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Av Fondens nettoandelsvärde kan högst 50 % investeras i depositioner som mottagits av samma kreditinstitut.
- 10) Byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av fondens nettoandelsvärde (NAV) kan högst 20 % investeras i byggnads- eller fastighetsförädlingsverksamhet.

Fonden får dessutom av särskilda skäl investera högst hälften av Fondens totala tillgångar (GAV) i åtaganden som avser nybyggnad, anskaffning eller ombyggnad av hyresbostäder. Ett särskilt skäl kan vara behov av att anskaffa nya investeringsobjekt och att fondens tillgångar investeras effektivt.

Fondens tillgångar kan även investeras i fondandelar i andra fonder som Fondbolaget förvaltar. Fondbolaget kan uppbära en förvaltningsavgift för dessa placeringsobjekt. Tecknings- och inlösenavgift kan för en sådan teckning eller inlösen dock uppbäras endast till den delen som avgiften betalas till fonden som är investeringsobjekt. Fonden kan äga 100 % av andelarna i samma placeringsfond, fondföretag eller alternativ fond.

8 § Fondens investeringsbegränsningar

Av de totala tillgångarna i fonden (GAV) ska vid respektive tidpunkt minst 60 % vara investerade i investeringar som anges i 7 § punkt 1–3. Fonden kan tillfälligt avvika från kravet, till exempel när Fonden grundas och då den säljer eller anskaffar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

Som säkerhet för derivatavtal kan sammanlagt ställas högst 100 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV).

Av fondens nettoandelsvärde kan högst 20 % investeras i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som anges i 7 § punkt 3 och 4. När begränsningarna beräknas ska man som en helhet betrakta samfund som enligt bokföringslagen hör till samma koncern. Sådana investeringar i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument, vilka överskrider 10 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV) kan sammanlagt vara högst 40 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV).

Fonden måste ha de kontanta tillgångar som förutsätts av verksamheten.

9 § Fondens kredittagning

Fondbolaget får på Fondens vägnar för Fondens investeringsverksamhet och kapitalförvaltning uppta kredit till ett belopp som motsvarar högst 50 % av Fondens totala tillgångar (GAV).

Av särskilda skäl får Fondbolaget dessutom på Fondens vägnar uppta en tillfällig kredit för fondverksamhet till ett belopp som motsvarar högst 33,3 % av Fondens totala tillgångar (GAV). Med ett särskilt skäl kan till exempel anses finansieringsbehov i samband med anskaffning av fastighet eller fastighetsvärdepapper, tillfällig refinansiering av objektspecifika skulder för fastighetsvärdepapper som utgör objekt när Fonden skaffar placeringsobjekt eller tryggnad av likviditet vid en situation då fondandelar inlöses.

När man räknar iakttagandet av gränserna som fastställs för Fondens kredittagning ska man som en helhet beakta både krediter som Fonden tagit direkt och krediter som ingår i eventuella investeringsobjekt. Kreditgränsernas belopp räknas alltid i förhållande till Fondens totala tillgångar (GAV).

Krediterna kan tas både med fast ränta eller rörlig ränta.

Fonden kan pantsätta sina tillgångar som säkerhet för sina krediter. Fondens hela förmögenhet kan vid behov pantsättas som säkerhet för krediter.

10 § Ersättningar som betalas från fondens tillgångar

Fast förvaltningsavgift

Som ersättning för förvaltningen av Fonden betalas till Fondbolaget en fast förvaltningsavgift från Fondens tillgångar. Den fasta förvaltningsavgiften är högst 3 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV) per år. Fondbolagets styrelse bestämmer den fasta förvaltningsavgiften och förvaltningsavgiften som gäller vid respektive tidpunkt meddelas i fondprospektet. Arvodet som betalas till förvaringsinstitutet som ersättning för att verka som förvaringsinstitut för Fonden och för Förvaringsinstitutets andra lagstadgade uppgifter ingår i den fasta förvaltningsavgiften.

Den fasta förvaltningsavgiften beräknas för fondandelsserierna på basis av Fondens nettoandelsvärde (NAV) enligt följande: årlig avgiftsprocent dividerat med antalet verkliga dagar (365) under året multiplicerat med antalet dagar från föregående Värderingsdag (såsom fastställts nedan i 14 §) multiplicerat med Fondens nettoandelsvärde (NAV) på föregående Värderingsdag.

Fonden betalar den fasta förvaltningsavgiften i efterskott till Fondbolaget under den månad som följer efter respektive Värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften har avdragits från det publicerade fondandelsvärdet.

Andra avgifter som debiteras från Fonden

Utöver Fondens fasta förvaltningsavgift debiteras från Fondens nettoandelsvärde (NAV) alla kostnader, ansvar och avgifter som uppstår i anslutning till Fondens verksamhet, förvaltning, finansiering, affärsverksamhet eller investeringar. Ovannämnda kostnader är till exempel bolags- och finansieringsvederlag, skatter och avgifter av skattenatur, kostnader för disponenttjänster, städkostnader, bokföring och andra kostnader för Fondens ekonomiförvaltning, kostnader som betalats för juridiska tjänster, rättegångskostnader, indrivningskostnader, kostnader för ombyggnad, kostnader för renovering av fastigheter, försäkringspremier, förmedlingsprovisioner, byggherrearvoden, arvoden för planering, övervakning, värdering.

11 § Utdelning av avkastning från Fonden

Till fondandelsägarna utdelas årligen som avkastning minst 75 % av Fondens vinst för räkenskapsperioden exklusive icke realiserade värdeförändringar. Det slutliga beloppet av avkastningsutdelningen bestäms på Fondbolagets ordinarie bolagsstämma i samband med fastställandet av fondens bokslut.

Den fondandelsägare som den dag som bestämts av Fondbolagets bolagsstämma är antecknad i fondandelsregistret är berättigad till avkastning. Avkastningen betalas till fondandelsägare den dag som bestämts av Fondbolagets bolagsstämma, dock senast en (1) månad efter Fondbolagets ordinarie bolagsstämma. Om inte annat avtalats betalas avkastningen till det bankkonto som fondandelsägaren uppgett. Om fondandelsägaren inte anvisat Fondbolaget ett bankkonto på vilket avkastningen kan betalas eller om fondandelsägaren inte lämnat in andra behövliga uppgifter till Fondbolaget för betalning av avkastning, kan avkastningen med beslut av Fondbolagets styrelse överföras tillbaka till Fondens ägo efter tre (3) år från dagen avkastningen betalades.

Om Fondbolagets styrelse anser att betalning av avkastning till en viss fondandelsägare skulle leda till eller skulle kunna leda till brott mot reglering som gäller penningtvätt (och/eller finansiering av terrorism) eller andra lagar eller bestämmelser eller nationella eller internationella ekonomiska sanktioner eller andra sanktioner, kan betalningen av avkastningsutdelningen skjutas upp tills avkastningen kan betalas enligt tillämpade lagar och tillämpad reglering.

12 § Fondandelsregistret och fondandelarna

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister över alla fondandelar och registrerar ändringarna i fondandelar.

Fonden innehåller endast avkastningsandelar. Fondbolagets styrelse kan besluta att Fonden har fondandelsserier vars förvaltningsavgifter avviker från varandra.

Fondbolagets styrelse beslutar nivån på förvaltningsavgiften för var och en fondandelsserie samt minimiantalet teckningar som förutsätts vid teckningen. Fondandelsserierna samt deras gällande förvaltningsavgifter och minimiantalet teckningar meddelas i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

En fondandel berättigar till en andel, som fördelas i förhållande till antalet fondandelar, av värdet av Fondens nettoandelsvärde (NAV) med beaktande av de proportionella värdena på fondandelsserierna. En fondandel består av tiotusen (10 000) lika stora bråkdelar. En bråkdel av en fondandel berättigar till en bråkdel av en andel av Fondens tillgångar och avkastningen på tillgångarna.

13 § Andelsbevis

Fondbolaget ger inte andelsbevis som gäller Fonden.

14 § Beräkning av värdet på fonden och fondandelen

Fondens värde beräknas den sista dagen i mars, juni, september och december då bankerna i Finland i allmänhet har öppet (nedan "Bankdag") eller någon annan Bankdag som Fondbolagets styrelse fastställt (nedan "Värderingsdag").

Fondens värde beräknas och publiceras på basis av uppgifterna på Värderingsdagen. Värdet på en Fondandel är Fondens nettoandelsvärde (NAV) dividerat med antalet emitterade fondandelar. Fondens värde meddelas i euro med två (2) decimalers noggrannhet. Fondbolaget publicerar fondandelens värde inom 15 Bankdagar från Värderingsdagen. Uppgifter om värdet på en fondandel finns att få hos Fondbolaget och på Fondbolagets webbplats.

Fastigheter och andra fastighetsvärdepapper än de som är föremål för offentlig handel värderas av Fondbolaget kvartalsvis till marknadsvärdet utifrån av en bedömning som en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare gjort för respektive objekt. Fondbolaget kan emellertid av särskilda skäl och enligt AIFM-lagen värdera fastigheterna till något annat värde än till värdet som en av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare har bestämt, varvid värderingsförandet ska motiveras i Fondens verksamhetsberättelse eller bokslut. Fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas också när dessa köps, säljs eller alltid när en fondteckning eller -inlösning betalas med sådana tillgångar. En noggrannare beskrivning av värderingen av fastigheterna och värderingstidpunkten har presenterats i respektive tidpunkt gällande fondprospekt.

För sådana placeringsfonder, kommanditbolag som investerar i fastigheter, fondföretag och alternativa investeringsfonder som inte är föremål för handel på en reglerad marknad är grunden till värderingen värdet på Värderingsdagen eller det senaste, på en dag före Värderingsdagen räknat värde, som har publicerats eller om vilket man annars har fått pålitlig information inom 14 Bankdagar efter Värderingsdagen.

Ifall Fonden på samma gång köper aktier i bostadsaktiebolag eller aktiebolag som berättigar till flera olika bostäder kan man för värderingens del förfara på två olika sätt. Ifall aktierna har köpts som långvariga placeringsobjekt i Fonden och avsikten är att de säljs som separata bostäder, värderas de till gängse värden för enskilda bostäder (s.k. handelsvärdemetod). Ifall bostäderna har köpts som en helhet och dessa inte är avsedda som långvariga placeringsobjekt eller att överlätas som enskilda bostäder, värderas de som en helhet som grundar sig på bostädernas gängse värde (s.k. avkastningsvärdemetod).

Ifall bostäderna har köpts som en del av en större helhet är det möjligt att 12 månader efter att objektet köptes övergå till att använda ett värde som grundar sig på värderingen av enskilda bostäder, vilket motsvarar bostädernas sannolika realiseringsvärde. Då förutsätts att dessa bostäder är avsedda att säljas som enskilda bostäder.

Aktier och fondandelar värderas till deras marknadsvärde som är den avslutskurs som vid tidpunkten för marknadsplatsens stängning råder i det offentliga prisuppföljningssystemet vid tidpunkten för marknadsplatsens stängning.

Obligationslånen värderas i regel enligt köpnoteringarna som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.00 finsk tid.

Penningmarknadsinstrument värderas enligt sista tillgängliga köpnotering på den respektive Värderingsdagens senast tillgängliga köpnotering. Penningsmarknadsinstrument för vilka inte finns köpnotering värderas enligt marknadsvärdet som är räntan som på Värderingsdagen motsvarar penningmarknadsinstrumentets löptid utökad med ett värdepappersspecifikt risktillägg. Risktillägget fastställs enligt köptidpunkten och uppdateras vid behov enligt marknadssituationen. Ränteinstrumenten utökas med den ränta som influtit före Värderingsdagen.

Valutamässiga tillgångar och skulder ändras till euro genom att använda den valutakurs som finsk tid kl. 18.00 fås från offentliga prisuppföljningssystem. Fondens insättningar och andra fordringar samt skulder värderas med beaktande av deras kapital samt den ränta som influtit före Värderingsdagen.

Standardiserade aktiederivatavtal värderas i regel enligt den senast tillgängliga avslutskursen. Standardiserade räntederivatavtal värderas i regel enligt medelkursen eller den sista handelskursen som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.00 finsk tid. Valutaterminsavtalen värderas till terminskurser vilka beräknas utgående från de valutakurser och räntenoteringar som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.00 finsk tid.

OTC-derivat och konverteringslån värderas enligt de objektiva värderingsprinciperna som fastställts av Fondbolagets styrelse. Andra än ovannämnda värdepapper och derivatavtal värderas till marknadspriset som gäller kl. 18.00 finsk tid, som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem eller annan motsvarande tjänst.

Om det inte finns att tillgå ett pålitligt marknadsvärde för placeringsobjektet värderas placeringsobjektet på basis av de objektiva värderingsprinciperna som fastställts av Fondbolagets styrelse vilka på begäran kan fås från Fondbolaget.

Ifall fondandelarnas värden inte kan fastställas pålitligt kan Fondbolaget tillfälligt avbryta värdeberäkningen av fondandelarna för att trygga fondandelsägarnas jämlikhet eller intressen. Sådana situationer då värdeberäkningen kan avbrytas är en exceptionellt ostabil eller oförutsedd marknadssituation eller annat förhållande där det inte är möjligt att fastställa värdet på ett tillförlitligt sätt och avbrytande ligger i fondandelsägarnas intresse.

Prissättningssystem som påverkar Fondandelens värde

Till fondandelens värde tilläggs de poster, vilka motsvarar kostnaderna för anskaffningen av fastigheter, periodiserade och avskrivna jämnt inom fem (5) år eller tidigare om det är meningen att man ska avstå från fastigheten innan det har förflutit fem (5) år från att den skaffades. Värdet på fondandelen är därmed högre än andelens värde utan att ovannämnda kostnader beaktas i Fondens värde, så det minskar antalet fondandelar som fondandelsägaren får vid teckningen och höjer beloppet som fås för inlösningen. Systemets inverkan på fondandelens värde får högst vara 7,0 %. Närmare information om prissättningssystem finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

15 § Teckning och inlösning av fondandelar samt förlängning av anmälningstiden för inlösning, begränsning av inlösning, och inlösning genom apport

Fondandelar kan tecknas och inlösas hos de teckningsställen som anges i fondprospektet. Tecknings- och inlösningsuppdrag kan lämnas in alla dagar men dessa utförs enligt Fondens stadgar. Uppgifter om värden för fondandelar och om tecknings- och inlösningsavgifter som avses i 16 § finns tillgängliga hos Fondbo-

laget och hos Fondens övriga teckningsställen varje Bankdag samt på Fondbolagets webbplats. Fondbolagets styrelse kan besluta det minsta antalet eller minsta beloppet andelar som måste tecknas eller inlösas på en gång.

Teckning

Fondens teckningsdag är kvartalsvis den sista Bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Teckningsdag"). Mer detaljerade teckningsvillkor anges i prospektet. Fondandelar tecknas genom att man ger ett teckningsuppdrag och betalar teckningssumman på Fondens bankkonto. Fondandelarnas teckningsuppdrag utförs enligt fondandelens värde på Teckningsdagen under den förutsättningen att Fondbolaget har fått tillräckliga uppgifter om tecknaren och dennes identitet och att teckningen har betalats till Fondens bankkonto senast på Teckningsdagen; betalningen ska registreras på Fondens bankkonto senast under de två (2) följande Bankdagarna. Om betalningen inte har registrerats under de två (2) följande bankdagarna, utförs teckningen på Teckningsdagen det följande kvartalet. Fondbolagets styrelse kan besluta att tillfälligt avvika från begränsningen ovan som gäller tidpunkten för Fondteckningens utförande och utföra teckningar under andra tider om det är motiverat med tanke på Fondens verksamhet.

Fondbolaget har rätt att godkänna eller förkasta teckningen eller teckningsuppdraget. Om man till Fondbolaget inte har lämnat in tillräckligt med information för att utföra teckningen eller om det finns vägande skäl som gäller fondandelsägaren och skälet har att göra med att fondandelsägarens ägande i Fonden ökar Fondbolagets administrativa skyldigheter på ett orimligt sätt, kan teckningen avslås.

Antalet tecknade Fondandelar beräknas hos Fondbolaget genom att dividera teckningsbetalningen, med avdrag för teckningsavgiften, med värdet på Fondandelen. Ifall teckningsbetalningen inte kan fördelas jämnt mellan värdet av fondandelen och dess bråkdel adderas kvotresten till Fondens kapital.

Teckningen av fondandelen kan betalas med kontanter men också med apportegendom som Fondbolaget i respektive fall separat godkänt och vilken till sin natur är sådan att den uppfyller kraven enligt investeringspolicyn och – målsättningarna i Fondens stadgar. En teckning som betalats med apportegendom anses vara betald genast efter att äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Inlösning

Fondandelsägaren har rätt att av Fondbolaget få inlösning av sin fondandel. Fondbolaget har på motsvarande sätt skyldighet att inlösa fondandelen i fråga. Andelsägarens ska i samband med inlösningen överlämna till Fondbolaget ett andelsbevis som eventuellt getts över teckningen. Inlösningsvärdet grundar sig på Fondens nettoandelsvärde (NAV) på Inlösningsdagen då inlösningen verkställs.

Fondens inlösningsdag dag är kvartalsvis den sista Bankdagen i mars, juni, september och december (nedan "Inlösningsdag"). Ifall inlösningsuppdraget har mottagits hos Fondbolaget före klockan 24 under kvartalets sista Bankdag, utförs inlösningen enligt värdet på följande kvartals Värderingsdag. På grund av den kvartalsvisa inlösningsrytmen är anmälningstiden mellan inlämning av ett inlösningsuppdrag och dess verkställande vanligen cirka 3–6 månader beroende på tidpunkten för inlämnande av uppdraget.

Inlösningen betalas inom 15 Bankdagar från den Värderingsdag enligt vilken inlösningen verkställs. Med kunden kan avtalas annat om betalningen. Om tillgångarna för inlösningen ska skaffas genom att sälja investeringar i Fonden, ska försäljningen ske utan obefogat dröjsmål.

Tecknings- eller inlösningsuppdrag kan endast återkallas med Fondbolagets tillstånd.

Ingen ränta betalas på obetalda inlösningar.

Förlängning av anmälningstiden för inlösningar

Om fondandelsägarnas intresse så kräver kan Fondbolaget i exceptionella förhållanden besluta att tillfälligt förlänga anmälningstiden inom vilken fondandelsägarens inlösenuppdrag verkställs. Detta omfattar till exempel situationer som har en väsentlig inverkan på fondens likviditet eller möjligheterna att realisera dess investeringar. Den förlängda anmälningstiden kan vara högst fyra (4) kvartal, dvs. 12 månader. Beslutet meddelas till fondandelsägarna utan dröjsmål. Inlösenuppdrag som lämnats in före beslutet verkställs enligt den ursprungliga tidtabellen.

Begränsningar av inlösning

Inlösenuppdrag verkställs i regel i ankomstordning. Om det totala inlösenbelopp som Fondbolaget tar emot under en viss Inlösendag är betydande i förhållande till Fondens nettoandelsvärde (NAV) och fondandelsägarnas intresse så kräver, kan Fondbolaget besluta att begränsa inlösningarna. Gränsen för betydande belopp är 4 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV) eller fyra (4) miljoner euro. Inlösenuppdragen verkställs i detta fall beräknat utifrån de ovan nämnda gränsvärdena enligt det eurobelopp som är mindre. Inlösenuppdragen genomförs i förhållande till storleken på de inlösenuppdrag som andelsägarna lämnat in (pro rata). Den del av inlösenuppdraget som inte verkställts blir ogiltigt och flyttas inte fram till nästa Inlösendag.

Ett sådant beslut om begränsning av inlösningar träder i kraft omedelbart efter antagandet och ska tillämpas på alla utestående inlösenuppdrag. Ett sådant beslut ska utan dröjsmål meddelas fondandelsägarna.

Apportinlösning

Fondbolaget och en fondandelsägare som klassificeras som professionell placerare kan inom ramarna för tillämplig lagstiftning avtala om att fondandelarna alternativt kan inlösas helt eller delvis genom att ge fondandelsägaren investeringsobjekt i Fonden till ett belopp som motsvarar inlösningspriset (apportinlösning). Fondbolaget ska när inlösningsavtalet ingås se till att åtgärden ligger i fondandelsägarnas intresse.

16 § Tecknings- och inlösningsavgift för fondandel

Fondbolaget debiterar för teckningen av fondandelar högst 3 % av teckningsbeloppet. För inlösningen av fondandelar debiteras högst 5 % av fondandelens värde vilket fastställs enligt längden på innehavet av fondandelar.

Med ett beslut av Fondbolagets styrelse kan inlösenavgiften betalas till Fonden helt eller delvis. Fondbolagets styrelse fattar beslut om tecknings- och inlösenavgifterna samt om registreringsavgiften för överlåtelsen av äganderätten. Till avgifterna som debiteras kan Fondbolaget lägga eventuella skatter och avgifter av skattenatur.

Uppgifter om avgifter som tillämpas samt en noggrannare beskrivning av praxisen för debiteringen av inlösenavgiften presenteras i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

17 § Avbrytande eller begränsning av teckningar samt avbrytande av teckningar och inlösningar

Avbrytande eller begränsning av teckningar

Ifall fondandelsägarens förmån kräver kan utförandet av teckningsuppdrag tillfälligt avbrytas helt eller begränsas till exempel i följande situationer:

- fondandelens värde inte kan beräknas pålitligt;
- investering av medlen från Fondens teckningar har försvårats på grund av förhållanden som råder på fastighetsmarknaderna;

- Fonden har uppnått en sådan storlek att tilläggsinvesteringarna som Fonden gör skulle strida mot fondandelsägarnas intressen; eller
- ett annat exceptionellt förhållande.

Avbrytande av teckning och inlösning

I exceptionella förhållanden kan utförande av teckningar och inlösningar tillfälligt avbrytas om fondandelsägarnas fördel så kräver. Sådana situationer är bland annat följande:

- exceptionella omständigheter som till exempel väsentligt påverkar Fondens likviditet eller möjligheter att realisera investeringar;
- fondandelens värde inte kan beräknas på pålitligt sätt; eller
- Fondbolaget skulle bli tvunget att överlåta Fondens tillgångar mot ett pris som är betydligt lägre än marknadsvärdet.

Ovan nämnda avbrytande gäller alltid samtidigt både teckning och inlösning av fondandelar.

I exceptionella förhållanden där fondandelsägarnas intresse så kräver kan Finansinspektionen i enlighet med AIFM-lagen bestämma att en förvaltare av alternativa investeringsfonder inleder eller avslutar avbrytande av teckningar, återköp och inlösningar om det är nödvändigt på grund av risker riktade mot investerarskyddet eller den finansiella stabiliteten.

Fondbolaget ska besluta om införandet av de förvaltningsåtgärder och begränsningar som avses i denna punkt 17 § innan de träder i kraft, i enlighet med Fondbolagets verksamhetsprinciper och förfaringsätt som gäller vid respektive tidpunkt. Ett sådant beslut träder i kraft omedelbart efter antagandet och ska tillämpas på alla utestående tecknings- och inlösningsuppdrag.

Verkställandet av inlösningar kan även begränsas enligt 15 § ovan.

18§ Inlösning av fondandelar av Fondbolaget

Fondbolaget kan på eget initiativ inlösa fondandelar utan ett uppdrag eller samtycke av fondandelsägare, om inlösningen har ett tungt vägande skäl som gäller fondandelsägarna och skälet ansluter sig till att fondandelsägarnas ägande i Fonden orimligt ökar Fondbolagets administrativa skyldigheter. En sådan grund finns om fondandelsägaren inte uppfyller kraven om kundrelationen, vilka ställs i lagstiftningen som förpliktar Fondbolaget.

Sådana situationer är bland annat följande:

- 1) mot fondandelsägaren ställs sanktioner och en verksamhet mot dylika sanktioner skulle sannolikt orsaka betydande skada för Fondbolaget eller Fondens verksamhet;
- 2) fondandelsägaren flyttar utanför en EES-stat eller bor utanför en EES-stat och orsakar Fondbolaget betydande rapporterings-, registrerings- eller andra motsvarande skyldigheter, för vilka Fondbolaget annars inte skulle ha skyldighet;
- 3) fondandelsägaren är en amerikansk person som fastställs i värdepappersmarknadsregleringen i USA;
- 4) fondandelsägaren, trots Fondbolagets begäran, inte lämnar in eller uppdaterar uppgifterna som är nödvändiga för att verkställa lagstadgade skyldigheter; eller
- 5) ägandet av fondandelar skulle vara olagligt med stöd av lagstiftningen i något sådant land, vilken kan tillämpas på situationen i fråga.

19 § Räkenskapsår

Räkenskapsåret för fonden och fondbolaget är ett kalenderår.

20 § Fondandelsägarstämma

Fondandelsägarstämma ska hållas när Fondbolagets styrelse anser att det finns skäl till det eller om revisor, medlem av styrelsen eller fondandelsägare som tillsammans innehar minst en tjugondedel av alla utelöpande fondandelar skriftligen kräver det för behandling av ett angett ärende.

Fondandelsägarstämman öppnas av Fondbolagets styrelseordförande eller av annan person som Fondbolagets styrelse utsett.

På fondandelsägarstämman ska åtminstone följande ärenden behandlas:

- 1) val av ordförande för stämman, som kallar en protokollförare för stämman;
- 2) uppgörande och godkännande av röstlängd;
- val av två (2) protokolljusterare samt två (2) rösträknare;
- 4) konstaterande av stämmans laglighet och beslutsförhet;
- 5) behandling av övriga ärenden som angetts i stämmokallelsen.

Varje hel fondandel i Fonden ger en (1) röst på fondandelsägarstämman. Om fondandelsägarens hela innehav i Fonden är mindre än en (1) andel, har fondandelsägaren ändå en (1) röst på stämman.

Fondandelsägaren kan genom fullmakt vara representerad på fondandelsägarstämman eller anlita ett biträde på stämman.

Som beslut på fondandelsägarstämman gäller den mening som mer än hälften (1/2) av de avgivna rösterna biträtt. Faller rösterna lika avgör ordförandens mening. Vid val anses den vald som får flest röster. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning.

Ifall Fondbolaget förvaltar flera specialplaceringsfonder kan fondandelsägarstämmorna hållas samtidigt och för dem kan föras ett gemensamt protokoll.

21§ Kallelse och anmälan till fondandelsägarstämma

Fondbolagets styrelse sammankallar till fondandelsägarstämma. Kallelse till fondandelägarstämman publiceras tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman i en (1) riksomfattande dagstidning, på Fondbolagets webbplats eller i en elektronisk kommunikationskanal (till exempel per e-post eller i nät-tjänst) eller per brev.

För att få delta på stämman ska en fondandelsdelägare anmäla sig hos Fondbolaget på det sätt och senast den dag som anges i stämmokallelsen.

Fondandelsägaren har inte rätt att använda de rättigheter som hör till en fondandelsägare på stämman före dennes fondandel är registrerad eller denne har underrättat Fondbolaget om sitt förvärv och styrkt detta. Rätten att delta i fondandelsägarstämman och röstetalet vid stämman fastställs enligt situationen som råder tio (10) dagar före stämman.

22 § Offentliggörande av handlingar som gäller fonden

Fondens fondsprospekt, faktablad, rapporter enligt EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (2019/2088) samt Fondens och Fondbolagets årsberättelser publiceras enligt lagstiftningen som gäller Fonden. Ovan nämnda handlingar finns avgiftsfritt tillgängliga hos Fondbolaget och på andra teckningsställen som definieras i fondprospektet.

23 § Ändring av fondens stadgar

Fondbolagets styrelse fattar beslut om ändring av Fondens stadgar. Stadgeändringarna ska tillställas Finansinspektionen för kännedom. Ändringar av fondens stadgar träder i kraft tidigast en (1) månad efter att fondandelsägarna har underrättats om ändringen på det sätt som anges nedan i 24 §, om inte Finansinspektionen fastställer något annat.

Efter att stadgeändringen har trätt ikraft gäller ändringen alla fondandelsägare. Fondbolagets styrelse kan i enlighet med lagen som tillämpas på Fonden besluta att Fonden upplöses, delas eller fusioneras.

24§ Meddelanden till fondandelsägare

Fondbolaget kan tillställa meddelanden till fondandelsägarna per brev, genom en annons i en riksomfattande dagstidning, på Fondbolagets webbplats eller i en elektronisk kommunikationskanal (till exempel per e-post eller i nättjänst). Ett meddelande som Fondbolaget har skickat till fondandelsägaren under den adress som fondandelsägaren senast meddelat Fondbolaget, anses ha nått fondandelsägaren senast den femte (5) dagen efter att meddelandet har avsänts. En annons i en riksomfattande dagstidning anses ha nått fondandelsägaren på publiceringsdagen. Ett meddelande som skickats elektroniskt till den e-postadress som fondandelsägaren senast meddelat till Fondbolaget eller via ett annat elektroniskt kommunikationsmedel anses ha kommit fondandelsägaren för kännedom följande Bankdag efter att meddelandet har sänts.

25 § Lämnande av upplysningar

Fondbolaget är berättigat att lämna upplysningar om fondandelsägare enligt vid respektive tidpunkt gällande lagstiftning.

26 § Tillämpad lag

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas Finlands lag.