

Stadgar för Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

1 § Fondens namn och tillämpade bestämmelser

Fondens namn är Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter (nedan "Fond"), på finska Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistö. Fonden är en specialplaceringsfond enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder som kan avvika från vissa bestämmelser och begränsningar i lagen om placeringsfonder som i allmänhet gäller placeringsfonder såsom från begränsningarna som gäller placeringsobjekt, riskspridning, tidpunkter för beräkning av värde, intervaller med teckningar och inlösningar samt skuldsättning. Fonden ska i tillämpliga delar iakttäga bestämmelserna om placering, värdering och bedömning av fondens tillgångar samt kredittagning i lagen om fastighetsfonder.

2 § Fondbolag

Fonden förvaltas av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab (nedan "Fondbolag"). Fondbolaget representerar Fonden under eget namn, utträttar ärenden på Fondens vägnar och använder på Fondens vägnar de rättigheter som hänför sig till tillgångarna i Fonden.

3 § 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.

4 § Förvaringsinstitut

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingforsfilialen (nedan "Förvaringsinstitut") fungerar som förvaringsinstitut för Fonden. För att sköta sina uppgifter kan Förvaringsinstitutet som hjälp använda sig av sammanslutningar som har specialiserat sig på förvaringstjänster och som övervakas av Finansinspektionen eller annan motsvarande utländsk myndighet.

5 § Fondens mål

Målet för Fondens placeringsverksamhet är att öka värdet på fondandelen på lång sikt genom att enligt de lagar som tillämpas på Fonden och dessa bestämmelser direkt eller indirekt placera

tillgångarna i fastigheter (bland annat bostäder, lokaler, logistik och hotell) samt i byggande eller utvecklande av fastigheter i Finland. Fondens placeringsverksamhet karaktäriseras av att en omfattande diversifiering av placeringarna inte alltid är möjlig.

Fonden har även som mål att främja egenskaper som hänför sig till miljön. I fondens placeringsbeslut beaktas frågor i anknytning till miljön, socialt ansvar och god förvaltningssed (ESG) enligt LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab:s principer för hållbara placeringar. Tilläggsuppgifter om beaktandet av hållbarhetsrisker och främjande av egenskaper i anknytning till miljön 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 placeringsobjekt, resultatregleringar och övriga fordringar, likvida medel och övriga tillgångsposter. Banklån eller andra skuldposter som tillhör Fonden eller fastighetsbolag och övriga bolag Fonden har bestämmanderätt över inräknas inte i Fondens totala tillgångar (GAV).

Med Fondens värde avses Fondens nettoandelsvärde (NAV, Net Asset Value). Fondens nettoandelsvärde räknas genom att subtrahera 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 Fonden har bestämmanderätt över.

7 § Placering av fondens tillgångar

Tillgångarna i Fonden kan placeras i:

- 1) Fastigheter som är belägna i Finland. Placeringar kan göras genom att använda mellanbolag, till exempel kommanditbolag 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 fastighetsplaceringsverksamheten (till exempel i aktier i bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag). Placeringar kan göras genom att använda mellanbolag,

till exempel kommanditbolag 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. Värdepapper 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 enligt lagstiftningen i hemlandet uppfyller villkoren enligt direktivet om placeringsfonder. Av Fondens nettoandelsvärde (NAV) kan högst 25 % placeras i andelar i en enskild placeringsfond eller i ett enskilt fondföretag.

6) Andelar i specialplaceringsfonder i Finland. Av Fondens nettoandelsvärde (NAV) kan högst 25 % placeras i andelar i enskilda specialplaceringsfonder.

7) Andelar eller aktier i andra finländska fondföretag som bedriver fastighetsplaceringsverksamhet.

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. Valutaderivat kan endast användas som skydd mot valutarisk. Underliggande tillgång till derivatkontrakt kan utöver dessa vara ett derivatkontrakt vars underliggande tillgång är ett finansiellt instrument eller en underliggande tillgång. Börsderivatkontrakt 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-derivatkontrakt kan vara kreditinstitut, värdepappersföretag och försäkringsbolag inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet samt kreditinstitut i andra medlemsstater i OECD. Den motpartsrisk som uppstår av placeringen i OTC-derivatkontrakt får inte beträffande samma motpart överskrida 10 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV) ifall motparten utgörs av ett kreditinstitut och i övriga fall överskrida 5 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV).

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 (NAV) kan högst 50 % placeras i depositioner som mottagits av samma kreditinstitut.

10) Byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av fondens nettoandelsvärde (NAV) kan högst 20 %

placeras i byggnads- eller fastighetsförädlingsverksamhet.

Fonden får dessutom av särskilt skäl placera 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 placeringsobjekt och att fondens tillgångar placeras effektivt.

Fondens tillgångar kan även placeras i fondandelar i andra fonder som Fondbolaget förvaltar. Fondbolaget kan uppbära förvaltningsavgift för dessa placeringsobjekt. Tecknings- och inlösningsarvode för en sådan teckning eller inlösningsarvode kan dock uppbäras endast till den delen som arvodet betalas till Fonden som är placeringsobjekt. Fonden kan högst äga 100 % av andelar i samma placeringsfond, fondföretag eller alternativ fond.

8 § Fondens placeringsbegränsningar

Av fondens totala tillgångar (GAV) ska vid respektive tidpunkt minst 60 % vara placerade i placeringar nämnda i 7 § punkterna 1-3. Fonden kan tillfälligt avvika från detta krav, till exempel när Fonden grundas och då den säljer eller skaffar fastigheter eller fastighetsvärdepapper.

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

Av Fondens nettoandelsvärde (NAV) kan högst 20 % placeras i samma emittents värdepapper eller penningmarknadsinstrument som anges i 7 § punkterna 3 och 4. När begränsningarna beräknas ska samfund som enligt bokföringslagen hör till samma koncern betraktas som en helhet. Sådana placeringar 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 placeringsverksamhet 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 tillfällig kredit för fondens verksamhet till ett belopp som motsvarar högst 33,3 % av Fondens totala tillgångar (GAV). Med särskilt skäl kan till exempel avses finansieringsbehov i samband med anskaffning av fastighet eller fastighetsvärdepapper,

tillfällig refinansiering av objektspecifika skulder för fastighetsvärdepapper som utgör objekt när Fonden

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 placeringsobjekt. Kreditgränsernas belopp räknas alltid i förhållande till Fondens totala tillgångar (GAV).

Krediterna kan tas både med fast ränta och med rörlig ränta.

Fonden kan pantsätta sin förmögenhet 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. Fondbolagets styrelse fastställer det exakta beloppet för den fasta förvaltningsavgiften. Av fondens tillgångar betalas till Förvaringsinstitutet ett arvode som ersättning för dess verksamhet som Fondens förvaringsinstitut och för andra Förvaringsinstitutets lagenliga uppgifter. Storleken på ersättningen fastställs enligt avtalet om förvaringsinstitut som Förvaringsinstitutet och Fondbolaget ingått. Avgiften för Fondens förvaringsinstitut ingår i den fasta förvaltningsavgiften som debiteras av Fonden.

Den fasta förvaltningsavgiften räknas för fondandelsserierna utifrån Fondens nettoandelsvärde (NAV) enligt följande:

Årlig avgiftsprocent dividerad med antalet faktiska dagar (365) under året multiplicerat med antalet dagar från föregående värderingsdag (definition i 14 §) multiplicerat med Fondens nettoandelsvärde (NAV) på föregående värderingsdag.

Den fasta förvaltningsavgiften är högst 3 % av Fondens nettoandelsvärde (NAV) per år. 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 Fonden

Utöver Fondens fasta förvaltningsavgift debiteras Fondens nettoandelsvärde (NAV) alla kostnader, ansvar och avgifter som uppstår i anslutning till Fondens verksamhet, förvaltning, finansiering, affärsverksamhet eller placeringar. Ovannämnda

skaffar placeringsobjekt eller trygghet av likviditet vid en situation då fondandelarna inlöses.

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 betalas för juridiska tjänster, rättegångskostnader, indrivningskostnader, kostnader för ombyggnad, kostnader för renovering av fastigheter, försäkringspremier, förmedlingsprovisioner, byggherrearvoden, planering, övervakning, värderingsarvoden.

11 § Utdelning av avkastning från Fonden

Till fondandelsägarna utdelas årligen som avkastning minst 75 % av Fondens vinst för räkenskapsperioden. Den realiserade värdeökningen beaktas inte när den realiserade vinsten för Fondens räkenskapsperiod räknas. I samband med fastställandet av Fondens bokslut på Fondbolagets årliga ordinarie bolagsstämma fastställs det slutliga beloppet för avkastningsutdelningen.

Den ägare av fondandel som den dag som bestämts av bolagsstämman 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 har uppgett något bankkonto för Fondbolaget till vilket avkastningen kan betalas, flyttas avkastningen till Fondens tillgångar efter att ett år har förflutit sedan betalningsdatumet.

12 § Fondandelsregistret och fondandelarna

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

Fonden innehåller endast avkastningsandelar. Fondbolagets styrelse kan besluta att Fonden har fondandelsserier vars förvaltningsavgifter avviker från varandra. Fondbolagets styrelse beslutar nivån för förvaltningsavgiften för var och en fondandelsserie samt minimiantalet teckningar som förutsätts av 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 Fondens nettoandelsvärde (NAV) med beaktande av de proportionella värdena på fondandelsserierna. En fondandel består av tiotusen (10 000) lika stora

bråkdelar. En bråkdelen av en fondandel berättigar till en bråkdelen av en andel av Fondens tillgångar och avkastning.

13 § Andelsbevis

Fondbolaget ger inga andelsbevis gällande Fonden.

14 § Beräkning av värdet på fonden och fondandelen

Fondens värde beräknas den sista bankdagen i Finland i mars, juni, september och december (nedan "Värderingsdag") eller den sista dagen någon annan månad som Fondbolagets styrelse fastställt.

Värdet på Fonden beräknas och publiceras enligt Värderingsdagens uppgifter. Värdet på en andel i Fonden är Fondens nettoandelsvärde (NAV) dividerat med antalet emitterade fondandelar. Fondens värde presenteras alltid i euro och beräknas med två decimalers noggrannhet. Fondbolaget publicerar fondandelens värde inom 15 bankdagar från Värderingsdagen. Uppgiften om fondandelens värde är tillgänglig hos Fondbolaget och på Fondbolagets webbsidor

(<https://www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot>).

Fastigheter samt andra fastighetsvärdepapper än de som är föremål för offentlig handel värderas av Fondbolaget kvartalsvis enligt en uppskattning av varje enhet till marknadsvärdet av en fastighetsvärderingsman godkänd av Centralhandelskammaren. Fonden kan dock av särskilda skäl värdera fastigheter till ett annat värde än det gängse värde som fastighetsvärderingsmannen godkänd av Centralhandelskammaren fastställt. Då ska Fonden motivera sitt förfarande i verksamhetsberättelsen eller i noterna till bokslutet. Fastigheter och fastighetsvärdepapper värderas också när dessa köps, säljs eller alltid när en fondteckning eller –inlösning betalas med sådana tillgångar. En noggrannare beskrivning av fastigheternas värdering och värderingstidpunkt presenteras i fondprospektet som gäller vid respektive tidpunkt.

För sådana placeringsfonder, kommanditbolag som placerar i fastigheter, fondföretag och alternativa investeringsfonder som inte är föremål för handel på en reglerad marknad är grunden till värderingen det senaste värdet som räknats på Värdeberäkningsdagen eller på den dag som föregår Värdeberäkningsdagen och som har publicerats eller för vilket man annars har fått pålitlig uppgift om inom 15 bankdagar efter Värdeberäkningsdagen.

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. Ifall bostäderna har köpts som en helhet och dessa inte är avsedda som långvariga placeringsobjekt eller att överlåtas som enskilda bostäder, värderas de som en helhet som grundar sig på bostädernas gängse värde varvid värderingen kan innehålla en mängdrabatt som beror på antalet bostäder som hör till objektet.

Ifall bostäderna har köpts som en del av en större helhet och värderats med beaktande av mängdrabatten är det möjligt att i deras värdering 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 och i vilket inte ingår någon mängdrabatt. Då förutsätts att dessa bostäder är avsedda som långvariga placeringsobjekt i Fonden och att dessa ska säljas som enskilda bostäder.

Aktier och fondandelar värderas till deras marknadsvärde som är den avslutskurs som råder i det offentliga prisuppföljningssystemet vid tidpunkten för marknadsplatsens stängning. Om ovannämnda kurs inte finns att fås för värderingsdagen används den sista tillgängliga handelskursen ifall den är mellan köp- och säljnoteringen. Om den sista handelskursen är högre än säljnoteringen eller lägre än köpnoteringen används den köp- eller säljnotering som är närmare den sista handelskursen.

Obligationslånen värderas i regel enligt köpnoteringarna som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.15 finsk tid.

Penningmarknadsinstrument värderas enligt den sista tillgängliga köpnoteringen på respektive värderingsdag. Penningmarknadsinstrument för vilka inte finns köpnotering, värderas enligt marknadsvärdet som är räntan som på värderingsdagen motsvarar penningmarknadsinstrumentets löptid utökad med 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 fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.15 finsk tid. Fondens insättningar och andra fordringar samt skulder värderas med beaktande av deras kapital samt den ränta som influtit före Värderingsdagen.

Standardiserade aktiederivatkontrakt värderas i regel enligt den sista tillgängliga avslutskursen. Standardiserade räntederivatkontrakt värderas i regel enligt medelkursen eller den sista handelskursen som

finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.15 finsk tid. Valutaterminsavtalen värderas till terminkurser vilka beräknas utgående från de valutakurser och räntenoteringar som finns att fås från offentliga prisuppföljningssystem kl. 18.15 finsk tid.

OTC-derivat och konverteringslån värderas enligt de objektiva värderingsprinciperna som fastställts av Fondbolagets styrelse. Andra än ovannämnda värdepapper och derivatkontrakt värderas till marknadspriset som gäller kl. 18.15 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 enligt 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. Sådana situationer då värdeberäkningen kan avbrytas är en exceptionellt ostabil eller oförutsedd marknadssituation, exceptionella förhållanden eller någon annan tungt vägande motivering.

Till fondandelens värde adderas de rater som motsvarar kostnaderna för anskaffningen av fastigheter periodiserade och avskrivna jämnt inom fem år eller tidigare om man har för avsikt att avstå från fastigheten före fem år har gått sedan dess anskaffning. Då är värdet på fondandelen högre än värdet på andelen utan att ovannämnda kostnader beaktas i Fondens värde, så den minskar antalet fondandelar som andelsägaren får vid teckningen och höjer beloppet som fås för inlösningsdelen. Systemets inverkan på fondandelens värde får högst vara 7,0 %. Noggrannare uppgifter om principer för fastställande av Fondens värde finns i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

15 § Teckning och inlösningsdelen av fondandelar

Fondandelar kan tecknas och inlösas i Fondbolaget och på andra teckningsställen som definieras i fondprospektet. Tecknings- och inlösningsuppdrag kan lämnas in alla dagar men dessa utförs enligt Fondens stadgar. Uppgifter om fondandelarnas värde samt om de tecknings- och inlösningsarvodena som avses i 16 § finns tillgängliga i Fondbolaget och på Fondens andra teckningsställen alla de dagar då bankerna i Finland i regel är öppna (nedan "Bankdag") samt på Fondbolagets webbsidor (<https://www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot>). Fondbolagets styrelse kan besluta om minsta antalet eller minsta beloppet

andelar som måste tecknas eller inlösas på en gång.

Teckning

Fondens teckningsdag är kvartalsvis den sista Bankdagen (Nedan "Teckningsdag") i mars, juni, september och december. Fondandelar tecknas genom att man ger ett teckningsuppdrag och betalar teckningsbeloppet till Fondens bankkonto. Fondandelarnas teckningsuppdrag utförs enligt fondandelens värde på Teckningsdagen (Värderingsdag) under den förutsättningen att Fondbolaget på teckningsuppdraget har fått tillräckliga uppgifter om placeraren och dennes identitet och teckningen har betalats till Fondens bankkonto senast på teckningsdagen; betalningen ska bokföras på Fondens bankkonto senast under de två följande Bankdagarna. Fondbolagets styrelse kan tillfälligt besluta om att avvika från begränsningen ovan som gäller tidpunkten för Fondteckningens utförande och utföra teckningar under andra tider ifall det med tanke på Fondens verksamhet är motiverat. Fondbolagets styrelse kan besluta om minsta antalet eller minsta beloppet andelar som måste tecknas eller inlösas på en gång.

Fondbolaget har rätt att godkänna eller förkasta teckningen eller teckningsuppdraget. Ifall Fondbolaget inte har fått tillräckliga uppgifter för att utföra teckningen kan teckningen förkastas.

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

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

Inlösningsdelen

Fondandelsägare har rätt att av Fondbolaget få inlösningsdelen av sin fondandel. Fondbolaget har på motsvarande sätt skyldighet att inlösa fondandelen i fråga. I samband med inlösningsdelen ska andelsägaren överlämna ett andelsbevis, som eventuellt getts över teckningen, till Fondbolaget. Inlösningsdelen sker från Fondens nettoandelsvärde (NAV).

Fondens inlösningsdag är kvartalsvis den sista Bankdagen (senare "Inlösningsdag") i mars, juni, september och december under den förutsättningen

att Fonden har kontanta medel som berättigar till inlösning.

Ifall Fondbolaget har mottagit inlösningsuppdraget under kvartalets sista Bankdag senast klockan 24, förverkligas inlösningen enligt värdet på följande kvartals Värderingsdag. Inlösningen betalas inom femton (15) Bankdagar från fondens Värderingsdag. Med kunden kan avtalas annat om betalningen. Om medel för inlösning ska skaffas genom att sälja Fondens placeringar ska försäljningen ske utan obefogat dröjsmål.

Inlösningsuppdragen förverkligas i ankomstordning. Fondbolaget kan dock besluta att inlösningarna som hunnit med till samma Inlösningsdag förverkligas samtidigt och betalas vid behov i rater i förhållande till inlösningsbeloppen.

Tecknings- eller inlösningsuppdraget kan endast återkallas med Fondbolagets tillstånd.

16 § Tecknings- och inlösningsarvode 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 fondandelarnas ägande.

Genom beslut av Fondbolagets styrelse kan inlösningsarvodet betalas till Fonden helt eller delvis. Fondbolagets styrelse fattar beslut om tecknings- och inlösningsarvodena samt om registreringsavgiften för överlåtelse av äganderätt. 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 inlösningsarvodet presenteras i det vid respektive tidpunkt gällande fondprospektet.

17 § Avbrytande av teckningar och inlösningar och Fondbolagets rätt att vägra utföra uppdraget

Ifall fondandelsägarnas fördel, jämlikhet eller något annat särskilt vägande skäl kräver kan utförandet av teckningsuppdragen tillfälligt avbrytas eller begränsas i en situation där Fondandelens värde inte kan räknas pålitligt. Teckningarna kan också avbrytas tillfälligt i en situation där placeringen av tillgångarna från Fondens teckningar är svår på grund av förhållanden som råder på fastighetsmarknaderna.

Utöver vad som i lagen om placeringsfonder stadgas om Fondbolagets skyldighet att avbryta inlösningar av fondandelar kan Fondbolaget om andelsägarens fördel kräver eller av någon speciellt vägande motivering tillfälligt avbryta eller begränsa inlösningar av fondandelar till exempel i en situation där

fondandelens värde inte kan räknas på ett pålitligt sätt. Inlösningarna kan tillfälligt avbrytas också i en situation där Fondbolaget kan bli tvungen

att överlåta Fondens tillgångar till ett pris som är betydligt lägre än marknadsvärdet. Mottagning av teckningar kan även avbrytas eller teckningar kan begränsas om Fonden har nått en sådan storlek där Fondens vidare investeringar skulle strida mot fondandelsägarnas fördel.

Utöver de ovanstående skäl kan Finansinspektionen bestämma att inlösningar av fondandelar avbryts om det är nödvändigt till att försäkra den tilltro som känns mot värdepappersmarknaden, att försäkra fondandelsägarnas fördel eller för andra särskilt vägande skäl.

18 § Inlösning av fondandelar genom Fondbolagets försorg

Fondbolaget kan på sitt eget initiativ inlösa fondandelar utan att fondandelsägaren har gett ett uppdrag eller samtycke om det finns vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren och detta skäl relaterar till att fondandelsägarens ägarandel oskäligt ökar Fondbolagets administrativa skyldigheter. Sådana skäl existerar om fondandelsägaren inte uppfyller de krav för kundförhållandets existens som anges i lagstiftningen som tillämpas på Fondbolaget.

Sådana situationer är bland annat följande:

- 1) fondandelsägaren blir ändamål till sanktioner och åtgärder som strider mot sådana sanktioner skulle sannolikt orsaka betydande skada till Fondbolagets eller Fondens verksamhet;
- 2) fondandelsägaren flyttar utanför ett EES-land eller bor utanför ett EES-land och förorsakar betydande rapportering-, register- och andra liknande obligationer till Fondbolaget som Fondbolaget annars inte skulle vara förpliktad till;
- 3) fondandelsägaren är en amerikansk person enligt de Förenta Staternas värdepappersmarknadslagstiftning;
- 4) fondandelsägaren levererar eller uppdaterar trots Fondbolagets begäran inte nödvändiga informationer för att kunna uppfylla lagtima obligationer; eller
- 5) ägande av fondandelar skulle vara olagligt enligt en stats lagstiftning som kan tillämpas till situationen i frågan.

19 § Räkenskapsperiod

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 innehåller minst en tjugondedel av alla fondandelar som emitterats, skriftligen kräver det för behandling av ett angett ärende.

Fondbolagets styrelseordförande eller annan person som Fondbolagets styrelse utsett öppnar fondandelsägarstämman.

På fondandelsägarstämman ska åtminstone följande ärenden behandlas:

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

Varje hel fondandel i Fonden ger en 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 biträdd. Falla rösterna lika avgör ordförandens mening.

Vid val anses den vald som får flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet 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

Styrelsen för fondbolaget sammankallar till fondandelsägarstämma. Kallelse till fondandelsägarstämman 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 LokalTapiola-gruppens nättjänst) eller per brev.

För att få delta i stämman ska fondandelsägaren anmäla sig hos Fondbolaget på det sätt som anges i stämmokallelsen 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 § Fondprospekt, halvårsrapport och årsberättelse

Fondens fondprospekt, faktablad, halvårsrapport samt Fondens och Fondbolagets årsberättelser publiceras enligt gällande lagstiftning för Fonden. Halvårsrapporten publiceras inom två (2) månader efter rapporteringsperiodens utgång samt Fondens och Fondbolagets årsberättelser inom tre (3) månader efter räkenskapsperiodens utgång. Ovannämnda dokument finns tillgängliga i Fondbolaget och på de andra teckningsställen som fastställs 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 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 i kraft gäller ändringen alla andelsägare. Fondbolagets styrelse kan i enlighet med lagen som tillämpas på Fonden besluta att Fonden upplöses, delas eller fusioneras.

24 § Meddelanden till andelsägare

Fondbolaget kan skicka meddelanden till fondandelsägare per post, genom att meddela i en riksomfattande dagstidning, på Fondbolagets webbplats eller i en elektronisk kommunikationskanal (till exempel per e-post eller i LokalTapiola-gruppens 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 fondandelsägaren under den e-post adress som fondandelsägaren senast meddelat Fondbolaget eller i en annan elektronisk kommunikationskanal anses ha nått fondandelsägaren följande Bankdag efter att meddelandet avsänts.

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.

Detta dokument är en översättning. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.