LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 23.8.2019.
Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi 23.8.2019.

# Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -säännöt

**1 § Rahaston nimi ja sovellettavat säännökset**

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter (jäljempänä ”Rahasto”). Rahasto on lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 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 kiinteistörahastolain varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia säännöksiä.

**2 § Rahastoyhtiö**

Rahastoa hallinnoi LähiTapiola Kiinteistöpääomarahastot Oy (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa, toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa ja käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

**3 § Asiamiehen käyttö**

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

**4 § Säilytysyhteisö**

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Svenska Handelsbanken AB:n (julk.) Suomen sivukonttoritoiminta, jonka kotipaikka on Helsinki (jäljempänä ”Säilytysyhteisö”). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

**5 § Rahaston varojen sijoittaminen ja Rahaston tavoite**

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja näiden sääntöjen mukaisesti suoraan tai välillisesti pääasiassa kiinteistöihin (muun muassa asunnot, toimitilat, logistiikka ja hotellit) sekä kiinteistöjen rakentamiseen tai kehittämiseen Suomessa. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää (GAV, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamilla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on hankittu Rahastoon luottorahoituksella.

Rahaston nettovarallisuuden arvolla tarkoitetaan Rahaston arvoa (NAV, Net Asset Value), joka muodostuu, kun Rahaston kokonaisvarallisuudesta vähennetään Rahaston velat.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen väliyhtiöitä esim. kommandiittiyhtiöitä, jotka ovat Rahaston osittain tai kokonaan omistamia.

2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan (esim. asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin). Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen väliyhtiöitä esim. kommandiittiyhtiöitä, 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 kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin. Rahaston nettovarallisuuden arvosta enintään 25 % voidaan sijoittaa yksittäisen sijoitusrahaston tai yhteissijoitusyrityksen osuuksiin.

6) Suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin. Rahaston nettovarallisuuden arvosta enintään 25 % voidaan sijoittaa yksittäisen erikoissijoitusrahaston osuuksiin.

7) Muiden suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistösijoitustoimintaa.
8) Pörssijohdannaisiin ja OTC- johdannaissopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku. Valuuttajohdannaisia voidaan käyttää ainoastaan valuuttariskin suojaustarkoituksissa. Johdannaissopimuksen kohteen etuutena voi näiden lisäksi olla johdannaissopimus, jonka kohde-etuutena on tässä kohdassa mainittu rahoitusväline tai kohde-etuus. Pörssijohdannaissopimukset ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. OTC-johdannaissopimuksen vastapuolena voi olla luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset ja vakuutusyhtiöt Euroopan talousalueella sekä luottolaitokset muissa OECD:n jäsenvaltioissa. OTC-johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 10 % Rahaston nettovarallisuuden arvosta, jos vastapuoli on luottolaitos, ja muussa tapauksessa 5 % Rahaston nettovarallisuuden arvosta.

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 nettovarallisuuden arvosta voidaan sijoittaa saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

10) Rakennus ja kiinteistökehityshankkeisiin. Rahaston nettovarallisuuden arvosta enintään 20 % voidaan sijoittaa rakennus- tai kiinteistönjalostustoimintaan.
Rahasto saa lisäksi erityisestä syystä sijoittaa vuokraasuntojen uudisrakentamiseen, hankinnan ja perusparantamisen edellyttämiin sitoumuksiin enintään puolet erikoissijoitusrahaston varallisuudesta. 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 sijoituskohteena olevalle Rahastolle. Rahasto voi omistaa enintään 100 % saman sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston osuuksista.

Rahaston nettovarallisuuden arvosta enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeeseenlaskijan edellä kohdissa 3 ja 4 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 prosenttia Rahaston nettovarallisuuden arvosta, voi yhteensä olla enintään 40 % Rahaston nettovarallisuuden arvosta.

Rahaston varojen kokonaisarvosta (GAV) on kulloinkin, vähintään 60 % oltava sijoitettuna edellä kohdissa 1-3 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 nettovarallisuuden arvosta.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Mahdollisuus ottaa luottoa Rahaston sijoitustoimintaa varten:

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 % Rahaston kokonaisvaroista (GAV).
Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 33,3 % Rahaston nettovarallisuuden arvosta. 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.

Luotto voidaan ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisena.

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

**6 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset**

Kiinteä hallinnointipalkkio

Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle kiinteä hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion tarkan suuruuden. Palkkio Rahaston Säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloitettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon.

Kiinteä hallinnointipalkkio ja säilytyspalkkio lasketaan rahasto-osuussarjoille perustuen Rahaston nettovarallisuuden arvoon seuraavasti:

Vuotuinen palkkioprosentti jaettuna todellisten päivien (365) lukumäärällä vuoden aikana kertaa päivien lukumäärä edellisestä Arvostuspäivästä kertaa Rahaston nettovarallisuuden arvo edelliseltä Arvostuspäivältä.

Kiinteä hallinnointipalkkio on enintään 3 % Rahaston nettovarallisuuden arvosta (NAV) vuodessa.
Rahasto maksaa kiinteän hallinnointipalkkion Rahastoyhtiölle jälkikäteen kutakin Arvostuspäivää seuraavan kuukauden aikana.

Kiinteä hallinnointipalkkioon vähennetty rahasto-osuuden julkistetusta arvosta.

Muut Rahastolta veloitettavat kulut

Rahaston kiinteän hallinnointipalkkion ohella Rahaston nettovarallisuuden arvosta 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 veroluoteiset maksut, isännöintipalvelujen kulut, siivouskulut, kirjanpito ja muut Rahaston taloushallinnon kulut, juridisista palveluista maksetut kulut, oikeudenkäyntikulut, perimiskulut, perusparantamisen kulut, kiinteistöjen korjauskulut, verot ja muut veroluonteiset maksut, vakuutusmaksut, välityspalkkiot, rakennuttamispalkkiot, suunnittelu, valvonta, arviointipalkkiot.

**7 § Rahaston tuotonjako**

Rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 % Rahaston tilikauden voitosta. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvonmuutosta. Tuotonjaon lopullinen määrä päätetään Rahastoyhtiön vuotuisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa Rahaston tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

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, tuotto siirretään vuoden kuluttua tuoton maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

**8 § 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 nettovarallisuuden arvosta ottaen huomioon rahasto-osuussarjojen suhteelliset arvot. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestätuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta. Yksi rahasto-osuuden murto-osa tuottaa oikeuden, joka vastaa yhtä osuuden murto-osaa Rahaston omaisuudesta ja omaisuuden tuotosta.

Rahastoyhtiö voi antaa rahasto-osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia. Osuustodistus voidaan antaa vain nimetylle rahasto-osuudenomistajalle.

Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuuden-omistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

**9 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen**

Rahaston arvo lasketaan maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle suomalaiselle Pankkipäivälle (jäljempänä "Arvostuspäivä") tai muulle Rahastoyhtiön hallituksen päättämälle kuukauden viimeiselle päivälle.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella vähentämällä Rahaston kokonaisvarallisuudesta Rahaston velat. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina kahden desimaalin tarkkuudella. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon 15 Pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön kotisivuilta.
Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan markkina-arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai aina, kun rahastomerkintä tai -lunastus maksetaan tällaisella omaisuudella. Rahasto voi kuitenkin erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon. Tällöin Rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta ja arviointiajankohdasta 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 Arvostuspäivä tai Arvostuspäivää aiemmalle päivälle laskettu viimeisin arvo, joka on julkaistu tai josta muutoin on saatu luotettava tieto 15 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. Mikäli asunnot on hankittu yhtenä kokonaisuutena eikä niitä ole hankittu pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi eikä luovutettavaksi yksittäisinä asuntoina, arvostetaan ne yhtenä asuntojen käypiin arvoihin perustuvana kokonaisuutena, jolloin arvostukseen saattaa sisältyä kohteeseen kuuluvien asuntojen määrästä johtuvaa paljousalennusta.
Jos asunnot on hankittu osana suurempaa kokonaisuutta ja arvostettu paljousalennus huomioiden, on niiden arvostuksessa mahdollista siirtyä käyttämään 12 kuukauden kuluttua kohteen hankinnasta yksittäisten asuntojen arvostukseen perustuvaa arvoa, joka vastaa asuntojen todennäköistä realisointiarvoa ja joka ei pidä sisällään mitään paljousalennusta. Edellytyksenä on tällöin se, että nämä asunnot on tarkoitettu Rahaston pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi ja ne aiotaan myydä yksittäisinä asuntoina.
Osakkeet ja rahasto-osuudet arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitseva päätöskurssi markkinapaikan sulkeutumishetkellä. Jollei Arvostuspäivältä ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeistä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerauksen välillä. Jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alhaisempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.
Joukkovelkakirjalainat arvostetaan pääsääntöisesti julkisten hinnanseurantajärjestelmien välityksellä kello 18.15 Suomen aikaa saatavien ostonoteerausten mukaan.

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

Valuuttamääräiset varat ja velat muutetaan euroiksi käyttämällä julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä Suomen aikaa klo 18.15 saatavaa valuuttakurssia. Rahaston talletukset ja muut saamiset sekä velat arvostetaan huomioiden niiden pääoma sekä Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Vakioidut osakejohdannaissopimukset arvostetaan pääsääntöisesti viimeiseen saatavilla olevaan päätöskurssiin. Vakioidut korkojohdannaissopimukset arvostetaan pääsääntöisesti kello 18.15 Suomen aikaa julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä saatavaan

keskikurssiin tai viimeiseen kaupantekokurssiin. Valuuttatermiinisopimukset arvostetaan termiinikursseihin, jotka lasketaan käyttäen julkisista hinnanseurantajärjestelmistä kello 18.15 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 Suomen aikaan kello 18.15 vallitsevaan markkinahintaan, joka saadaan julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta vastaavasta palvelusta.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohde 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 arvonlaskennan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden turvaamiseksi. Tilanteita, jolloin arvonlaskenta voidaan keskeyttää, ovat poikkeuksellisen epävakaa tai ennalta arvaamaton markkinatilanne, poikkeukselliset olosuhteet tai jokin muu painava syy.

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

**10 § Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus**

Rahasto-osuudet ovat merkittävissä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa rahastoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa. Merkintä- ja lunastustoimeksiannon voi jättää kaikkina päivinä, mutta ne toteutetaan Rahaston sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 11 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat saatavilla Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa jokaisena päivänä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoinna (jäljempänä ”Pankkipäivä”) sekä Rahastoyhtiön kotisivuilla(www.lahitapiola.fi/rahastot). Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Merkintä

Rahaston merkintäpäivä on neljännesvuosittain maalis-, kesä, syys- ja joulukuun viimeinen Pankkipäivä (jäljempänä ”Merkintäpäivä”). Rahasto-osuuksia merkitään antamalla merkintätoimeksianto ja maksamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Rahasto-osuuksien merkintätoimeksianto toteutetaan rahasto-osuuden Merkintäpäivän arvoon (Arvostuspäivä) edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut merkintätoimeksiannolla riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä ja merkintä on maksettu Rahaston pankkitilille viimeistään merkintäpäivänä; maksun on kirjauduttava Rahaston pankkitilille viimeistään kahden seuraavan pankkipäivän aikana. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hyväksyä tai hylätä suoritettu merkintä tai merkintätoimeksianto. Mikäli Rahastoyhtiölle ei ole annettu riittäviä tietoja merkinnän toteuttamiseksi, 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 käteismaksulla myös Rahastoyhtiön hallituksen kussakin tapauksessa erikseen hyväksymällä apporttiomaisuudella, joka on luonteeltaan sellaista, että se täyttää Rahaston säännöissä ilmaistun sijoituspolitiikan ja - tavoitteiden asettamat vaatimukset. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi heti, kun omistusoikeus apporttiomaisuuteen on siirtynyt Rahastolle.

Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen

rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä osuudenomistajan on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastaminen tapahtuu Rahaston nettovarallisuuden arvosta. Rahaston lunastuspäivä on neljännesvuosittain maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeinen pankkipäivä (Lunastuspäivä). Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa neljännesvuosittain maalis-, kesä-, syys- ja joulukuun kalenterikuukauden viimeisenä Pankkipäivänä, edellyttäen että Rahastolla on lunastukseen oikeuttavat käteisvarat. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän aikana viimeiseen Pankkipäivään klo 24 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan neljännesvuoden viimeisen Arvostuspäivän arvoon. Maksu lunastuksesta suoritetaan viidentoista (15) Pankkipäivän kuluessa Rahaston Arvostuspäivästä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin. Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston sijoituksia, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Merkintä- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla.

**11 § 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 omistusajan 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.

**12 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen ja Rahastoyhtiön oikeus kieltäytyä toimeksiantojen toteuttamisesta**

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan, mikäli rahasto-osuudenomistajan yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, väliaikaisesti keskeyttää tilanteessa, jossa Rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea. Merkinnät voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa kiinteistömarkkinoilla vallitsevien olosuhteiden vuoksi Rahaston merkinnöistä tulevien varojen sijoittaminen on hankaloitunut.

Sen lisäksi mitä sijoitusrahastolaissa säännellään Rahastoyhtiön velvollisuudesta keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, Rahastoyhtiö voi osuudenomistajan edun sitä vaatiessa tai muusta erityisen painavasta syystä keskeyttää väliaikaisesti rahasto-osuuksien lunastukset esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea. Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää myös tilanteessa, jossa Rahastoyhtiö voi joutua luovuttamaan Rahaston varoja markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

**13 § Tilikausi**

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

**14 § Rahasto-osuudenomistajien kokous**

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton 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-osuuden omistajien 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.

**15 § 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 tai yhtiön internet-sivuilla.

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 selvityksen. Osallistumisoikeus rahasto-osuudenomistajien kokoukseen ja äänimäärä kokouksessa määräytyy kymmenen (10) päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

**16 § Rahastoesite, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus**

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite puolivuotiskatsaus sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan Rahastoa koskevan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset julkistetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla Rahastoyhtiöstä jamuista rahastoesitteessä määritellyistä merkintäpaikoissa.

**17 § Rahaston sääntöjen muuttaminen**

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntömuutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntömuutos tulee voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun muutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon jäljempänä 18 §:ssä mainitulla tavalla, ellei Finanssivalvonta toisin määrää.

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

**18 § Ilmoitukset osuudenomistajille**

Rahastoyhtiö voi toimittaa ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille kirjeitse, ilmoituksella valtakunnallisessa päivälehdessä tai rahasto-osuudenomistajien suostumuksella sähköisesti. 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 lähetetyn ilmoituksen katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajan tietoon lähettämistä seuraavana pankkipäivänä.

**19 § Tietojen luovuttaminen**

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

**20 § Sovellettava laki**

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.