

Stadgarna är godkända av OP-Fondbolagets styrelse 27.5.2020. Stadgarna gäller från 25.7.2020.

STADGAR FÖR SPECIALPLACERINGSFONDEN OP-SERVICEFASTIGHETER

1 § Placeringsfondens namn

Placeringsfondens namn är Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter, på finska OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto och på engelska OP-Public Services Real Estate Fund (Fonden).

Fonden är en sådan fond (AIF), som avses i direktivet om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fonden är en specialplaceringsfond i enlighet med lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014). På fondens verksamhet tillämpas också det som stadgas i kapitel 3 och 4 i lagen om fastighetsfonder (1173/97) om placering av fastighetsfondens tillgångar, kredittagning, värdering av egendom samt om fastighetsvärderare och fastighetsvärdering. Fonden tillämpar i sin verksamhet endast de här stadgarna och inte de gemensamma stadgarna som fastställts för de andra fonder som förvaltas av OP-Fondbolaget Ab.

2 § Placering av fondens tillgångar

Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter placerar främst i fastigheter som används för undervisnings-, social-, motions- och hälsojänster och fonden har som syfte att på lång sikt öka fondandelens värde genom att placera tillgångarna enligt Fondens stadgar.

Fonden är en specialplaceringsfond eftersom den kan avvika från bestämmelserna i lagen om placeringsfonder i fråga om fondens placeringsobjekt samt spridningen av dem, fondens värdeberäkning, fondens öppettid och kredittagning.

Fondens placeringar genomförs i huvudsak genom att placera fondens tillgångar i fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter i Finland och i direkta fastighetsinnehav samt i aktier och andelar i finländska bolag som bedriver gemensam placeringsverksamhet.

Fonden har som mål att få avkastning i första hand från hyresinkomster från objekt som fonden äger. Fonden kan få tilläggsavkastning genom att placera i aktie- eller kommanditbolag som verkar inom bygg- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Fonden kan också använda ränteplaceringar för hanteringen av kontanta medel och för tillfällig placering av egendom.

Fonden kan placera sina tillgångar i börsderivat och OCT-derivatinstrument för att skydda sig mot förändringar på marknaden, ersätta direkta placeringar samt i övrigt främja en effektiv portföljförvaltning.

Fonden kan göra antingen direkta ränteplaceringar eller ränteplaceringar via placeringsfonder eller specialplaceringsfonder eller genom insättningar i kreditinstitut.

3 § Placeringsobjekt som används i fondens placeringsverksamhet

Fondens tillgångar kan placeras i följande placeringsobjekt som följer lagen om fastighetsfonder:

- 1) Fastigheter i Finland
- 2) Fastighetsvärdepapper som gäller fastigheter i Finland
- 3) Värdepapper i sådana företag som i huvudsak är verksamma inom fastighetsbranschen. Värdepappren ska vara föremål för handel i en EES-stat antingen på en reglerad marknad eller på en multilateral handelsplattform. Placeringar kan också göras i dylika värdepapper, om deras emissionsvillkor innefattar ett åtagande att göra värdepappren till föremål för handel i ett i den här punkten nämnt marknadssystem inom ett år från emissionen, förutsatt att handeln med all sannolikhet kan inledas senast när nämnda tidsfrist har löpt ut.
- 4) Masskuldebrev, andra räntebärande värdepapper och penningmarknadsinstrument som emitterats av europeiska stater, offentliga samfund eller andra samfund.
- 5) Andelar i placeringsfonder eller fondföretag som erhållit koncession i Finland eller en annan stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som på basis av lagstiftningen i sin hemstat uppfyller förutsättningarna för fondföretagsdirektivet.
- 6) Andelar i finländska specialplaceringsfonder.
- 7) Aktier och andelar i andra finländska företag som bedriver gemensam placeringsverksamhet eller aktier och andelar i samföretag då dessa företag idkar fastighetsplaceringsverksamhet.
- 8) Börsderivat och OTC-derivat vilkas underliggande tillgång kan vara värdepapper, valuta, ränta, fastighet, fastighetsvärdepapper, annan egendom eller ett nyckeltal som återspeglar prisutvecklingen för en sådan underliggande tillgång. Den underliggande tillgången för ett derivatinstrument kan dessutom vara ett derivatinstrument vars underliggande tillgång är ett i denna punkt nämnt finansiellt instrument eller underliggande tillgång.

Börsderivaten är föremål för offentlig handel på fondbörsens börslista eller är föremål för handel på någon annan reglerad marknadsplats som fungerar fortlöpande samt är erkänd och öppen för allmänheten.

- 9) Inlåning i kreditinstitut, förutsatt att inlåningen kan återbetalas på anmodan eller kan lyftas och förfaller till betalning inom 12 månader, och att kreditinstitutet har sin hemort i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

- 10) Bygg- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Fonden kan också göra en del av placeringarna i placeringsobjekt i form av skuldebrevslån.

De i punkterna 3 och 4 avsedda värdepappren och penningmarknadsinstrumenten måste vara föremål för handel på en sådan reglerad marknad som avses i lagen om finansiella instrument eller föremål för handel på någon annan reglerad marknadsplats som fungerar fortlöpande samt är erkänd och öppen för allmänheten i Europa. Fondbolaget upprätthåller en förteckning över de marknadsplatser som Fonden vid respektive tidpunkt använder. Förteckningen kan på begäran fås från Fondbolaget.

I syfte att främja en effektiv kapitalförvaltning får Fondbolaget ingå låne- och återköpsavtal avseende värdepapper och penningmarknadsinstrument som hör till Fondens tillgångar, förutsatt att de clearas av en clearingorganisation som avses i lagen om värdeandelssystem eller clearingverksamhet eller av en utländsk sammanslutning. Om clearingen sker någon annanstans, ska motparten vara en i lagen om investeringstjänster avsett värdepappersföretag eller annan tillhandahållare av placeringstjänster och villkoren ska vara sedvanliga och allmänt kända på marknaden.

Spridningen av Fondens placeringar och andra begränsningar för placeringen av Fondens tillgångar:

I stadgarna för den här Fonden används begreppen Fondens totala förmögenhet, Fondens tillgångar och Fondens värde. Med begreppen avses följande:

Fondens totala förmögenhet (totala tillgångar) består av det sammanlagda värdet av följande poster:

- Placeringar som gjorts med de tillgångar som fondandelsägarna placerat i Fonden eller med kreditfinansiering
- Fondens icke-realiserade värdeutveckling
- Fondens resultatregleringar

Med Fondens tillgångar eller Fondens värde avses Fondens nettoförmögenhet, som uppstår då man från Fondens totala förmögenhet drar av Fondens skulder.

- 1) Av Fondens totala förmögenhet ska tre femtedelar (3/5) alltid placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som gäller sådana fastigheter. Från det här kravet kan Fonden tillfälligt avvika då Fonden grundas och i samband med teckningen av fondandelar samt vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller fastighetsvärdepapper samt då Fondens tillgångar inte på annat produktivt sätt kan placeras i fastigheter eller fastighetsvärdepapper som följer Fondens placeringsinriktning. Fonden kan placera sina tillgångar obegränsat också i enbart en fastighet, i fastighetsvärdepapper som gäller endast en fastighet eller i endast ett fastighetsvärdepapper.
- 2) Av Fondens tillgångar kan högst tjugo (20) procent placeras i samma ovan i punkt tre (3) och fyra (4) avsedda emittents värdepapper och penningmarknadsinstrument. Dessa placeringar som överskrider tio (10) procent av fondens tillgångar får dock utgöra högst fyrtio (40) procent av fondens tillgångar.
- 3) Av Fondens tillgångar kan totalt högst femton (15) procent placeras i ovan i punkt fem (5) och sex (6) avsedda placeringsobjekt. Fondens tillgångar får inte placeras i andelar i sådana placeringsfonder, fondföretag och alternativa fonder som i enlighet med sina stadgar eller sin bolagsordning kan placera mer än 10 procent av sina tillgångar i andelar i andra placeringsfonder, specialplaceringsfonder eller fondföretag.

Fondens tillgångar får placeras endast i andelar i sådana placeringsfonder, fondföretag och alternativa fonder eller andelar eller aktier i sådana bolag som bedriver gemensam placeringsverksamhet vilkas sammanlagda årliga fasta förvaltningsprovision utgör högst tre (3) procent av de här placeringsobjektens värde. Utöver denna fasta förvaltningsprovision kan det av placeringsfonden, fondföretaget eller den alternativa fonden, som är placeringsobjekt för Fonden, tas ut avkastningsbunden provision.

Fondens tillgångar kan också placeras i fondandelar i andra fonder som förvaltas av Fondbolaget. För de här placeringsobjekten kan Fondbolaget ta ut förvaltningsprovision. Tecknings- och inlösenprovision kan dock tas ut för teckning och inlösen för de här placeringsobjekten endast i de fall då provisionen betalas till den fond som utgör placeringsobjekt. Fonden får äga högst 25 % av andelarna i samma placeringsfond, fondföretag eller alternativa fond.

- 4) Av Fondens tillgångar kan högst tjugo (20) procent placeras i aktier och andelar i sådana finländska företag som bedriver gemensam placeringsverksamhet och som idkar fastighetsplaceringverksamhet. Av ett enskilt dylikt företag kan Fonden äga högst 100 %.
- 5) Av Fondens tillgångar kan högst tjugo (20) procent placeras i samma kreditinstituts inlåning.
- 6) Av Fondens tillgångar kan högst tjugo (20) procent placeras i byggverksamhet och fastighetsförädlingsverksamhet.
- 7) Riskexponeringen mot samma motpart får vid placering i OTC-derivatinstrument inte överstiga 10 procent av Fondens tillgångar, om motparten är ett kreditinstitut och i annat fall 5 procent av Fondens tillgångar.

Andra bestämmelser som gäller Fondens placeringsobjekt:

Fonden ska ha de kontanta medel som verksamheten förutsätter.

I placeringen av Fondens tillgångar får Fondbolaget, med beaktande av principen om riskspridning, avvika från placeringsbegränsningarna under en tid av högst sex månader från det att Fonden startade sin verksamhet.

Vid beräkning av placeringsbegränsningarna beaktas inte de placeringsfonders, fondföretags och alternativa fonder tillgångar som Fonden har placerat i.

Placeringsbegränsningarna behöver inte iaktas då teckningsrätter i anslutning till värdepapper eller penningmarknadsinstrument som hör till Fondens tillgångar utnyttjas.

Om placeringsbegränsningarna har överskridits av skäl som är oberoende av Fondbolaget eller på grund av att teckningsrätter har utnyttjats, ska Fondbolaget i sin fondverksamhet i första hand rätta till detta förhållande i överensstämmelse med fondandelsägarnas intressen. Totalt högst 25 % av Fondens värde kan utgöra säkerhet för derivat-, låne- och återköpsavtal.

Fondens riskposition med avseende på ränterisk bevakas med hjälp av det modifierade durationstalet.

Fondbolaget ska ha en förteckning över de marknadsplatser som Fonden använder. Förteckningen är tillgänglig för allmänheten hos Fondbolaget.

Fonden får inte placera i fastigheter eller fastighetsvärdepapper som ägs av Fondbolaget eller av Fondbolagets direkta eller indirekta aktieägare med ett innehav på över 10 % i Fondbolaget eller bolagets moderbolag.

4 § Fondens möjlighet att uppta och bevilja kredit

Fondbolaget kan för Fondens räkning uppta kredit för att sköta Fondens placeringsverksamhet och förvalta Fondens tillgångar. Beloppet får uppgå till högst hälften (1/2) av Fondens totala tillgångar. Fondbolaget kan dock av särskilt skäl uppta kredit i Fondens räkning för placeringsfundsverksamhet till ett belopp som motsvarar högst en tredjedel (1/3) av Fondens tillgångar. Som särskilt skäl kan utöver andra skäl anses anskaffning av placeringsobjekt, eventuell omläggning av krediter i anslutning till placeringsobjekten eller tryggheten av likviditeten vid inlösen av fondandelar.

Vid beräkningen av hur gränserna för fondens kredittagning följs ska man som en helhet beakta både Fondens direkta krediter och eventuella krediter som ingår i placeringsobjekten. Kreditgränserna beräknas alltid i relation till Fondens totala förmögenhet.

Fonden kan ta kredit med både fast och rörlig ränta.

Fonden kan vid behov som säkerhet för sina krediter ställa Fondens hela förmögenhet.

Fonden kan bevilja kredit eller ställa säkerhet för tredje parts åtagande som en del av placeringsverksamheten i enlighet med 3 §, om det är nödvändigt för att anskaffa, överlåta eller utveckla fastighetsplaceringen. Kreditgivningen och ställandet av säkerhet förutsätter att Fonden är innehavare i placeringsobjektet för vilket krediten beviljas eller för vars räkning säkerheten ställs.

FONDENS FÖRVALTNING

5 § Fondbolaget, förvaringsinstitutet och användning av ombud

Fonden förvaltas av OP-Fondbolaget Ab (Fondbolaget). Fondbolaget företräder Fonden i eget namn och handlar på dess vägnar i frågor som gäller Fonden samt utövar de rättigheter som ansluter sig till de tillgångar som ingår i Fonden.

Fondens förvaringsinstitut är OP Säilytys Oy.

Förvaringsinstitutet kan vid skötseln av sina uppgifter som hjälp anlita sammanslutningar som specialiserat sig på förvaringstjänster och som verkar under tillsyn av Finansinspektionen eller motsvarande utländsk myndighet.

Fondbolaget kan anlita ombud för skötseln av sin verksamhet. I basfakta för investerare och i fondprospektet anges mera ingående i vilken utsträckning Fondbolaget anlitar ombud.

6 § Fondbolagets och placeringsfondens räkenskapsperiod

Fondbolagets och Fondens räkenskapsperiod är ett kalenderår.

FONDANDELAR, ORDER OCH UTDELNING

7 § Fondandelsregister och fondandelar

Fondbolaget upprätthåller ett fondandelsregister över alla fondandelar och registrerar överföringar av fondandelar. Fondandelarna kan delas i bråkdelar. En fondandel består av tiotusen (10 000) lika stora bråkdelar.

Fondbolagets styrelse kan besluta, att Fonden kan ha andelsserier som avviker från varandra (Andelsserie). Varje Andelsserie kan ha både tillväxt- och avkastningsandelar (Andelsslåg). En andelsägare kan byta ut en avkastningsandel mot en tillväxtandel och tvärtom.

Andelsserierna kan avvika från varandra på basis av förvaltningsprovision, noteringsvaluta eller index-, inflations-, ränte-, valuta- eller annat derivatskydd.

Fondbolagets styrelse beslutar om emissionen av och teckningsvillkoren för respektive andelsserie och andelsslåg och de uppges i gällande fondprospekt. Teckningsvillkoren kan avvika från varandra beroende på teckningsbeloppet, placeringstiden, distributionskanalen, det geografiska området eller helhetskundrelationen i OP Gruppen.

En fondandel berättigar till en andel av Fondens tillgångar som fördelas i relation till antalet fondandelar med beaktande av de relativa värdena för olika Andelsserier och olika Andelsslåg.

Andelsserien eller Andelsslåget kan på beslut av Fondbolagets styrelse omvandlas till en annan Andelsserie eller ett annat Andelsslåg. Ändringen av Andelsserie eller Andelsslåg meddelas andelsägarna på förhand.

Om en andelsägares innehav under innehavstiden till följd av nya teckningar eller fondbyten i en enskild Andelsserie överskrider en annan Andelsseries minimateckningsbelopp, omvandlar Fondbolaget på andelsägarens begäran innehavet så att det gäller den Andelsserie vars minimateckningsbelopp det nya innehavet vid omvandlingstidpunkten motsvarar. Om andelsägarens innehav under innehavstiden till följd av

inlösningar eller fondbyten i en enskild Andelsserie underskrider ifrågavarande series minimiteckningsbelopp, har Fondbolaget rätt att omvandla innehavet med beaktande av andelsägarnas likvärdiga behandling att gälla den Andelsserie vars minimiteckningsbelopp innehavet motsvarar.

Om andelsägaren har tecknat en Andelsserie som riktas till ett visst marknadsområde, kan andelsägarens innehav omvandlas att gälla endast en annan Andelsserie som riktas till samma marknadsområde med ovan nämnda förutsättningar. Andelsägarens byte av boningsort berättigar inte till byte av Andelsserie.

8 § Teckning, inlösen och byte av fondandelar

Fondandelar tecknas och inlöses i Fondbolaget och på andra i basfakta för investerare nämnda teckningsställen alla dagar då de finländska bankerna håller öppet (Bankdagar). Teckningar och inlösen realiserar i enlighet med bestämmelserna nedan. Information om fondandelarnas värden samt om den teckningsprovision och inlösenprovision som avses i 11 § finns alla Bankdagar tillgänglig för allmänheten hos Fondbolaget och på Fondens andra teckningsställen.

Teckningar och inlösen av fondandelar genomförs till fondandelens värde, som fastställs först efter att tecknings-, bytes- och inlösenordern har tagits emot.

Kunderna kan lämna tecknings-, bytes- och inlösenorder direkt till Fondbolaget endast om det har avtalats separat med Fondbolaget innan ordern lämnas. Om ett sådant avtal inte ingåtts har Fondbolaget ändå alltid möjlighet att godkänna alla order som bolaget tagit emot.

Teckning

Tecknaren ska i samband med teckningen meddela till vilken Andelsserie de andelar som han tecknar hör. Teckningsordern har tagits emot i Fondbolaget då Fondbolaget har fått erforderliga och tillräckliga uppgifter om tecknaren och dennas identitet samt om teckningsbeloppet. Teckningsordern är bindande för andelsägaren. Teckningsordern betalas i samband med teckningen eller med Fondbolagets tillstånd senast innan teckningen bekräftas.

Andelar i Fonden kan tecknas kvartalsvis (i mars, juni, september och december) till värdet på kvartalets sista Bankdag. Om teckningsordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag före klockan 16, genomförs teckningen till värdet på den sista Bankdagen samma kvartal. Om teckningsordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag efter klockan 16.00, genomförs teckningen till värdet på den sista Bankdagen följande kvartal. Fondbolagets styrelse kan besluta att tillfälligt avvika från ovan nämnda begränsningar som gäller tidpunkten för teckning av andelar i fonden och teckna andelar också under andra tidpunkter om det är motiverat för Fondens verksamhet. Fondbolaget kan också begränsa antalet teckningar som tas emot.

Det går inte att teckna andelar i Fonden via fortlöpande fondavtal.

Fondandelsteckningar kan betalas förutom kontant också med vid varje tillfälle separat av Fondbolagets styrelse godkänd apportegendom som till sin natur är sådan, att den uppfyller de i Fondens stadgar uppställda kraven för placeringsinriktning och placeringsmålsättning. Teckningar som betalas med apportegendom anses vara betalda så fort äganderätten till apportegendomen har övergått till Fonden.

Fondbolagets styrelse kan fatta beslut om minimiantalet eller minimibeloppet för teckning eller inlösen av andelar. Antalet tecknade andelar räknas i Fondbolaget ut genom att dividera teckningsbeloppet, efter avdrag av den i 11 § nämnda teckningsprovisionen, med andelens värde. Antalet tecknade andelar räknas med en tiotusendedels andels noggrannhet (1/10 000) och genom att avrunda antalet andelar neråt. Divisionsresten fogas till kapitalet.

Fondbolaget får vägra att emittera fondandelar och att ta emot teckning av fondandelar, om det inte har fått de uppgifter som krävs för att genomföra en teckning, om det enligt Fondbolagets uppfattning inte finns något verkligt behov av en kundrelation, eller om kundrelationen bedöms försämrade övriga fondandelsägares fördel eller lika rätt. Skälet för vägran kan också bestå av en fondteckning som står i strid med lagstiftningen i Finland eller något annat land eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

Skäl för vägran kan uppstå t.ex. då Fonden tecknas av en person som är bosatt i en stat som inte hör till EES-området, vilket föranleder avsevärd tilläggsrapportering eller som förorsakar Fondbolaget en skyldighet till registrering eller någon annan åtgärd som det inte annars är skyldigt att vidta.

Fondbolaget kan vägra att godkänna teckningen åtminstone i följande situationer:

1) Om Fonden tecknas av en fysisk person, juridisk person eller annan juridisk konstruktion som är en amerikansk person (såsom "US Person" definieras i USA:s nationella bestämmelse Regulation S i lagen Securities Act of 1933).

Inlösen

En fondandelsägare har rätt att få sin fondandel inlöst av Fondbolaget. Fondbolaget är på motsvarande sätt skyldigt att lösa in ifrågavarande fondandel. I samband med inlösen ska det eventuella över teckningen utfärdade andelsbeviset överlätas. Inlösen sker med Fondens tillgångar.

Andelar i Fonden kan lösas in kvartalsvis (i mars, juni, september och december) till värdet på kvartalets sista Bankdag. Om inlösenordern har tagits emot kvartalets sista Bankdag före klockan 16, genomförs inlösen till värdet på den sista Bankdagen följande kvartal. Inlösen betalas inom tjugo (20) bankdagar från fondens Värdeberäkningsdag. Det är möjligt att avtala om annan betalning med kunden. Om tillgångar för inlösen måste anskaffas genom försäljning av Fondens placeringar, ska försäljningen ske utan oskäligt dröjsmål. Då medlen från försäljningarna har erhållits, betalas inlösen inom tjugo (20) Bankdagar från Fondens följande Värdeberäkningsdag.

Fondbolaget kan besluta begränsa antalet inlösenorder om antalet inlösenorder överskrider 5 % av fondens tillgångar. Beslutet om begränsningen kan fattas också efter att inlösenordern har lämnats till Fondbolaget. De orealiserade inlösenordern förfaller.

Fondbolaget och fondandelsägaren kan komma överens om att fondandelarna alternativt kan inlösas genom att fondandelsägaren erhåller en till inlösenvärdet motsvarande andel av placeringsobjekten i enlighet med 3 § Fondens stadgar i förhållande till inlösarens innehav av andelar i fonden.

Ett fondbolag kan på eget initiativ lösa in fondandelsägarens fondandelar, om det i stadgarna för inlösen anges vägande skäl som anknyter till fondandelsägaren. Skälen ska dessutom anknyta till att fondandelsägarens innehav i Fonden kan medföra skyldigheter som det inte rimligen kan förutsättas att fondbolaget ska sköta. Ett vägande skäl kan uppstå t.ex. då fondandelsägaren flyttar till en stat som inte hör till EES eller är bosatt i en stat som inte hör till EES-området, vilket föranleder avsevärd tilläggsrapportering eller som förorsakar Fondbolaget en skyldighet till registrering eller någon annan åtgärd som det inte annars är skyldigt att vidta.

Fondbolaget kan på eget initiativ lösa in fondandelsägarens fondandelar åtminstone i följande situationer:

1) Om innehavet av fondandelar för ifrågavarande fondandelsägare står i strid med lagstiftningen i Finland eller lagstiftningen i något annat land eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

2) Om fondandelsägaren är en fysisk person, juridisk person eller annan juridisk konstruktion som är en amerikansk person (såsom "US Person" definieras i USA:s nationella bestämmelse Regulation S i lagen Securities Act of 1933).

Byte

Byte av fondandelar från den här fonden till en annan av Fondbolaget förvaltd fond kan göras endast genom att lösa in andelar i den här Fonden och teckna nya andelar i en annan fond med det belopp som erhållits vid inlösen.

Allmänt

Teckning och inlösen kan i Finland betalas i euro och i övriga länder där Fonden har marknadsföringstillstånd sker betalningen i de valutor som anges i basfakta för investerare.

9 § Avbrytande av teckning och inlösen och Fondbolagets rätt att vägra att utföra order

Fondbolaget får temporärt avbryta teckning och inlösen av fondandelar eller begränsa dem om detta särskilt krävs för att säkerställa fondandelsägarnas likställighet eller tillgodose något annat tungt vägande intresse hos fondandelsägarna.

Teckning och inlösen kan avbrytas åtminstone i följande situationer:

1) Huvudmarknadsplatsen för Fondens placeringsobjekt eller en betydande del av de marknadsplatser som fonden anlitat är stängda eller handeln på dem är begränsad eller det inte går att teckna andelar i en fond som utgör ett betydande placeringsobjekt för Fonden. Ett sådant fall som nämns ovan kan föreligga åtminstone då minst hälften av fondens placeringsobjekt inte noteras eller då de enligt fondbolagets uppfattning inte kan värderas på ett acceptabelt sätt med hänsyn till fondandelsägarnas lika rätt.

2) Fondens värdeberäkning är av någon anledning förhindrad på ett sätt som avses i 14 § i de här stadgarna.

Utöver ovan nämnda kan mottagningen av teckningar också avbrytas eller så kan teckningar begränsas åtminstone då Fonden har uppnått en storlek där ytterligare placeringar på den marknad som utgör placeringsobjekt eller i en annan placeringsfond skulle strida mot andelsägarnas intresse.

Om mottagningen av teckningar är avbruten då en teckning på basis av regelbundet fondsparande skulle ske, fastställs teckningen till följande tillgängliga värde.

Finansinspektionen kan bestämma att en emission eller inlösen av fondandelar ska avbrytas, om det är nödvändigt för att säkerställa förtroendet för värdepappersmarknaden eller fastighetsmarknaden, för att trygga fondandelsägarnas intresse eller av ett annat särskilt vägande skäl.

10 § Fondens vinstutdelning

Fondbolagets ordinarie bolagsstämma beslutar om den avkastning som utdelas till ägarna av avkastningsandelar samt betalningen av den. Som avkastning ska man i samma proportion för alla andelar betala minst tre fjärdedelar (3/4) av räkenskapsperiodens vinst med undantag av de icke-realiserade värdeförändringarna. Avkastningen erläggs till de fondandelsägare som på den dag då bolagsstämman hålls är antecknade i det register som förs av Fondbolaget och inbetalas på det bankkonto som fondandelsägaren har anvisat senast inom en (1) månad från Fondbolagets bolagsstämma. Avkastningsandelen kan på bolagsstämmans beslut betalas i flera rater dock senast under det kalenderår som följer efter det år då avkastningsandelen har fastställts. Information om dagen för bolagsstämman finns tillgänglig för andelsägarna hos Fondbolaget under dess öppettid. Om en ägare av avkastningsandelar inte har anvisat Fondbolaget något bankkonto, på vilket avkastningsandelen kan betalas, överförs en avkastningsandel, som inte uttagits inom fem år räknat från den första uttagsdagen, tillbaka till Fondens innehav.

PROVISIONER

11 § Provisioner för order i anslutning till fondandelar

Fondbolaget styrelse fastställer de provisioner som nämns i den här paragrafen. Gällande provisioner presenteras i basfakta för investerare som finns att få hos Fondbolaget och på Fondens övriga teckningsställen.

Då fondandelens teckningspris bestäms får Fondbolaget till fondandelens värde lägga till teckningsprovisionen, som fastställs som en procentsats av teckningens värde (Teckningsprovision). Teckningsprovisionen får vara högst fyra (4) procent. På beslut av Fondbolagets styrelse kan Teckningsprovisionen betalas till Fonden helt eller delvis.

Då fondandelens inlösenpris bestäms får Fondbolaget från fondandelens värde dra av inlösenprovision, som fastställs som en procentsats av inlösenvärdet (Inlösenprovision).

Inlösenprovision fastställs på basis av fondandelarnas innehavstid enligt följande:

<u>Fondandelarnas innehavstid:</u>	<u>maximal inlösenprovision</u>
mindre än två år	5 %
två år men mindre än fyra år	3 %
minst fyra år	1 %

På beslut av Fondbolagets styrelse kan Inlösenprovisionen betalas till Fonden helt eller delvis.

Fondbolaget kan dock, utan att de ovanstående momenten hindrar det, fastställa ett transaktionsbestämt minimi för Tecknings- och Inlösenprovisionerna. Denna minimiprovision kan vara högst åtta (8) euro per tecknings- eller inlösentransaktion.

12 § Förvaltnings- och förvarsprovision

Fondbolaget får som ersättning för sin verksamhet en förvaltningsprovision som kan variera mellan olika Andelsserier. Provisionen räknas dagligen (provisionsprocenten per år/365) på basis av Fondens värde samma beräkningsdag. Förvaltningsprovisionen dras av från Fondens värde och minskar fondandelens värde. Ingen separat förvarsprovision tas ut av Fonden. Förvaltningsprovisionens maximibelopp är 3 %. Gällande provisioner presenteras i basfakta för investerare som finns att få hos Fondbolaget och på Fondens övriga teckningsställen.

Ur Fondens tillgångar kan, utöver förvaltningsprovisionen, dessutom debiteras följande kostnader som hör till Fondens normala verksamhet. Under rubrikerna framgår typiska exempel på de här kostnaderna, men förteckningen är inte fullständig.

- 1) Anskaffning av Fondens placeringar, lösgöring från dem och beredning av de här åtgärderna
 - order- och förmedlingsprovisioner,- samt expert- och konsulteringsarvoden som eventuellt ansluter sig till dem
 - skatter och avgifter av skattenatur
- 2) Utveckling av Fondens placeringsobjekt
 - planläggningskostnader
 - kostnader som förorsakas av byggandet av transportnätet
 - nybyggnationskostnader
- 3) Kostnader i anslutning till skötsel och förvaltning av placeringsobjekt
 - kostnader för arrangemang av hyresverksamhet
 - bolagsvederlag och finansieringsvederlag
 - kostnader för disponenttjänster
 - städningskostnader
 - kostnader för bokföring och Fondens övriga ekonomiförvaltning
 - kostnader för juridiska tjänster
 - rättegångskostnader
 - indrivningskostnader
 - ombyggnadskostnader
 - reparationskostnader för fastigheter
 - skatter och övriga avgifter av skattenatur
 - försäkringspremier
- 4) Kostnader i anslutning till Fondens kredittagning
 - räntor som betalas till kreditgivaren för finansieringen och övriga kostnader som fast ansluter sig till kredittagning
- 5) Kostnader i anslutning till utvärdering och värdering av Fondens förmögenhet
 - kostnader som orsakas av köp av tjänster som ansluter sig till värderingen.

VÄRDEBERÄKNING

13 § Beräkning av Fondens värde

Fondens värde beräknas genom att Fondens skulder dras av från Fondens tillgångar. Fondens värde anges i Finland i euro. I övriga länder där Fonden har marknadsföringstillstånd, anges värdet i de valutor som anges i basfakta för investerare. Dessa värden som anges i valuta omräknas med samma valutakurser som används vid beräkning av värdet av Fondens tillgångar.

Fondens fastigheter och andra fastighetsvärdepapper än de som utgör objekt för offentlig handel värderas till verkligt värde kvartalsvis av fastighetsvärderade som Centralhandelskammaren har godkänt enligt god fastighetsvärderingssed. Fastigheterna och fastighetsvärdepappren värderas också då de köps, säljs, används som apportegendom vid betalning av fondteckningar eller vid överlåtelse av Fondens placeringsobjekt som säkerhet vid inlösen.

Om fonden samtidigt förvärvar aktier i ett eller flera bostadsaktiebolag som berättigar till flera olika bostäder, kan värderingen ske på två sätt. Om fonden har förvärvat aktierna för långvarig placering och avsikten är att sälja bostäderna separat, värderas de till det verkliga värdet för respektive bostad. Om bostäderna har förvärvats som en helhet och om de inte har förvärvats som långvariga placeringsobjekt eller för att överlåtas som enskilda bostäder, värderas de som en helhet som baserar sig på bostädernas verkliga värden, varvid värderingen kan påverkas av en mängdrabatt till följd av antalet bostäder som hör till objektet.

Om bostäderna förvärvats som en del av en större helhet och de har värderats så att mängdrabatten har beaktats, är det möjligt att efter 12 månader från förvärvet börja tillämpa en värdering som grundar sig på värderingen av en enskild bostad och som motsvarar bostädernas sannolika realiseringsvärde och som inte omfattar någon mängdrabatt. En förutsättning är då att de här bostäderna är avsedda som långvariga placeringsobjekt i Fonden och att de kommer att säljas som enskilda bostäder.

De aktier och standardiserade derivatavtal som tillhör Fonden ska värderas till gällande avslutskurser i det offentliga prisuppföljningssystemet. De icke-standardiserade derivatavtalen noteras med allmänt vedertagna värderingsmodeller.

Penningmarknadsinstrumenten värderas till marknadsräntan motsvarande den återstående löptiden, justerad för riskpremie, eller till det vid marknadens stängning gällande verkliga marknadsvärdet, som i regel är ett medelvärde av köp- och säljkurserna eller slutkursen, som fås via ett offentligt prisnoteringssystem eller en annan tillförlitlig källa.

Masskuldebrevslån värderas till det marknadsvärde som gäller vid börsens stängning och som i regel är ett medelvärde av köp- och säljkurserna eller slutkursen som fås via ett offentligt prisnoteringssystem eller en annan tillförlitlig källa.

Andelarna i placeringsfonden värderas enligt det senast tillgängliga värdet på fondandelen för respektive fond.

Aktier och andelar i finländska bolag som bedriver gemensam placeringsverksamhet värderas till det senast tillgängliga värdet.

Insättningarna värderas med beaktande av kapitalet och den ränta som periodiserats på kapitalet. Fondens krediter värderas enligt samma principer.

Värdet av Fondens tillgångar och skulder i valuta omvandlas till euro genom att använda valutakurser som noteras offentligt klockan 18.00 finsk tid.

Om ovan nämnda tillförlitliga och verkliga värde inte finns att tillgå för Fondens placeringsobjekt eller om det är frågan om andra placeringsobjekt än de ovan nämnda, värderas placeringsobjektet i fråga enligt objektiva principer som fastställs av Fondbolagets styrelse.

14 § Beräkning av fondandelens värde

Fondbolaget beräknar fondandelens värde kvartalsvis (i mars, juni, september och december) till värdet den sista Bankdagen (Värdeberäkningsdagen) i respektive kvartal. Fondandelens värde kan erhållas hos Fondbolaget och på alla teckningsställen senast inom tjugo (20) Bankdagar från Värdeberäkningsdagen.

Värdet av en fondandel är Fondens värde dividerat med antalet utelöpande fondandelar, dock så att Andelsseriernas avvikande förvaltningsprovisioner och Andelsslagens avkastningsandelar, som påverkar de olika Andelsseriernas och Andelsslagens relativa andel av Fondens värde, beaktas i värdet för de olika fondandelarna.

FONDANDELSÄGARSTÄMMA

15 § Fondandelsägarstämma

Fondandelsägarstämman ska hållas då Fondbolagets styrelse anser att skäl därtill föreligger eller om revisorerna, av styrelsen oberoende medlemmar eller fondandelsägare som totalt innehar minst en tjugonedel (1/20) av alla utelöpande fondandelar skriftligt kräver det för behandling av ett uppgivet ärende.

Kallelsen till fondandelsägarstämma ska delges fondandelsägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman genom ett meddelande som sänds till fondandelsägarna på samma sätt som meddelandena om ändringar i Fondens stadgar på det sätt som avses i 16 § stadgarna.

Fondbolaget är skyldigt att underrätta fondandelsägarna om ett erhållet initiativ om sammankallande av en stämma eller ett annat initiativ av en fondandelsägare om sammankallande av en stämma, om inte den fondandelsägare som föreslår sammankallandet av en stämma innehar den minimiandel som krävs. Fondandelsägarna ska underrättas om initiativet till en stämma på samma sätt som meddelanden om ändringar i Fondens stadgar underrättas på det sätt som avses i 16 §.

En fondandelsägare ska för att få delta på stämman anmäla sig hos Fondbolaget på det sätt som nämns i möteskallelsen senast på den i kallelsen angivna dagen, som kan infalla tidigast fem (5) dagar före stämman. En fondandelsägare har inte rätt att utöva de rättigheter som tillkommer fondandelsägare vid stämman förrän hans fondandelar har registrerats eller förrän han har meddelat sitt förvärv eller företett en utredning över detta till Fondbolaget. Rätt att delta i fondandelsägarstämman och antalet röster vid stämman fastställs på basis av läget tio dagar före stämman.

Fondandelsägarstämman öppnas av ordföranden för Fondbolagets styrelse eller av någon annan person som utsetts av Fondbolagets styrelse.

Fondandelsägarstämman ska:

- 1 väljas en mötesordförande, som utser en protokollförare för stämman

- 2 upprättas och godkänns en röstlängd
- 3 väljas två protokolljusterare och två rösträknare
- 4 konstateras stämmans laglighet och beslutförhet
- 5 behandla ärenden i enlighet med initiativet till stämman

Varje hel fondandel medför i Fonden en röst vid fondandelsägarstämman. Också bråkdelen av en fondandel medför rösträtt i relation till innehavet av bråkdelen. Som fondandelsägarstämmans beslut gäller den mening fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden omfattar.

Ordinarie fondandelsägarstämma för alla OP-Fondbolagets fonder hålls som en gemensam stämma. Eftersom OP-Fondbolagets bolagsordning föreskriver att val av styrelse och revisor ska ske för varje enskild fond, protokollförs också dessa beslut som fattas vid andelsägarstämman i ett gemensamt protokoll. I protokollet noteras det totala fondinnehavet för deltagarna i fondandelsägarstämman för fond. Information om deltagande andelsägare i fondandelsägarstämman förvaras hos Fondbolaget. Vid extra fondandelsägarstämma förs separata protokoll för varje fond. Också för ordinarie fondandelsägarstämma kan separata protokoll föras för varje fond om det beslutas att ordinarie fondandelsägarstämma ska hållas separat för varje fond.

ÖVRIGA STADGAR

16 § Ändring av placeringsfondens stadgar, fondens förvaltning vid överlåtelse, fusion eller delning

Beslut om ändring av Fondens stadgar fattas av Fondbolagets styrelse. Fastställelse av stadgeändringar ska sökas hos Finansinspektionen. Om inte Finansinspektionen föreskriver annat, träder en ändring av Fondens stadgar i kraft en månad efter det Finansinspektionen har fastställt ändringen och stadgeändringen har delgivits andelsägarna. En andelsägare anses ha fått ta del av stadgeändringen den femte dagen efter att meddelandet om stadgeändringen har lämnats till posten eller den dag då annonsen har publicerats i en riksomfattande dagstidning som utkommer i Helsingfors eller med andelsägarens samtycke har skickats per e-post eller annat elektroniskt medium.

Sedan en stadgeändring har trätt i kraft gäller den alla andelsägare och tillämpas också på placeringar som har gjorts före stadgeändringen.

Då Fondens stadgar ändras, Fondens förvaltning överläts till ett annat fondbolag eller då Fonden deltar i fusion av fonder eller då Fonden delas, har fondandelsägarna rätt att kräva inlösen inom en månad från det att beslut om något av ovan nämnda åtgärd har fattats. I ett sådant fall genomför Fondbolaget inlösenordern genom inlösenförfarande som beskrivs ovan.

Om Fondbolagets styrelse beslutar ändra Fondens stadgar, överlåta Fondens förvaltning till ett annat fondbolag, fusionera Fonden eller dela Fonden, har fondandelsägarna rätt att avvikande från dessa stadgar kräva inlösen av fondandelarna före ifrågavarande åtgärd genomförs. Fondbolagets styrelse fattar beslut om eventuella extra inlösendagar och informerar fondandelsägarna på det sätt som beskrivs i § 15.

17 § Information om Fonden och Fondbolaget

Fondens fondprospekt, basfakta för investerare, halvårsrapport samt Fondbolagets och Fondens årsberättelser samt en av Fondbolaget upprätthållen förteckning över marknadsplatser som är tillgängliga för de av bolaget förvaltade fonderna finns till påseende för allmänheten och kan erhållas hos Fondbolaget och på Fondens andra teckningsställen under deras öppettider. Halvårsrapporten ska offentliggöras inom två månader från rapportperiodens slut och Fondens och Fondbolagets årsberättelser inom tre månader från räkenskapsperiodens slut.

18 § Ersättningar

En betydande andel av ersättningens rörliga delar ska betalas till sådana anställda hos Fondbolaget, på vilka Fondbolagets belöningssystem ska tillämpas enligt lagen om placeringsfonder, i form av andelar i placeringsfonden i fråga eller motsvarande andra finansiella instrument med lika effektiva incitament som fondandelarna.

19 § Lag som tillämpas

På Fondbolagets och Fondens verksamhet tillämpas finsk lag. För fondens räkning kan det dock ingås avtal på vilka tillämpas någon annan stats lagstiftning.

Detta dokument är en översättning. Den finska Finansinspektionen har fastställt dessa stadgar på finska. Om det ursprungliga finska dokumentet och översättningen avviker från varandra efterföljs i första hand det ursprungliga finska dokumentet.