

Rahaston voimassa olevat säännöt on hyväksytty Rahastoyhtiön hallituksessa 28.11.2023. Säännöt ovat voimassa 1.1.2024 alkaen.

OP-PALVELUKIINTEISTÖT -ERIKOISSIJOITUSRAHASTON SÄÄNNÖT

1 § Sijoitusrahaston nimi

Sijoitusrahaston nimi on OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto, ruotsiksi Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter ja englanniksi OP-Public Services Real Estate Fund (Rahasto).

Rahasto on vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista annetun direktiivin mukainen rahasto (AIF). Rahasto on vaihtoehtorahastolain (162/2014) mukainen erikoissijoitusrahasto, jonka toimintaan sovelletaan myös mitä kiinteistörahastolain (1173/97) 3 ja 4 luvussa säädetään kiinteistörahaston varojen sijoittamisesta, luotonotosta, omaisuuden arvostamisesta ja arvioinnista sekä kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Rahasto noudattaa toiminnassaan ainoastaan näitä sääntöjä eikä OP-Rahastoyhtiön muille hallinnoimille rahastoille vahvistettuja yhteisiä sääntöjä.

2 § Rahaston varojen sijoittaminen

OP-Palvelukiinteistöt on pääasiassa opetus-, sosiaali-, liikunta- ja terveystoimen palveluissa hyödynnettäviin kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä arvonnousua sijoittamalla varat Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla.

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia käyttäen tämän varmistamiseksi ympäristöä, yhteiskuntaa ja hyvää hallintotapaa (ESG) koskevaa analyysimenetelmää. Lisätietoja käytetyistä ESG-menetelmistä on kerrottu tarkemmin rahastoesitteessä.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain säännöksistä rahaston sijoituskohteiden ja niiden hajauttamisen, rahaston arvonlaskennan, rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta.

Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa sijoittamalla rahaston varoja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistömistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa kohteiden vuokratuloista. Lisätuottoja Rahasto voi saada tekemällä sijoituksia osake- tai kommandiittiyhtiöihin, joiden toimialana ovat rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet.

Rahasto voi käyttää käteisvarojen hallintaan ja varallisuuden väliaikaiseen sijoittamiseen myös korkosijoituksia.

Rahasto voi sijoittaa varojaan pörssijohdannaisiin ja OTC-johdannaisopimuksiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahasto voi tehdä korkosijoituksia joko suorina sijoituksina tai sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen avulla taikka tekemällä talletuksia luottolaitoksiin.

3 § Rahaston sijoitustoiminnassa käytettävät sijoituskohteet

Rahaston varoja voidaan sijoittaa seuraaviin kiinteistörahastolain mukaisiin sijoituskohteisiin:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin
 - 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin
 - 3) Sellaisten yhtiöiden arvopapereihin, jotka toimivat pääasiallisesti kiinteistöalalla. Arvopapereiden tulee olla kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä Euroopassa. Sijoituksia voidaan tehdä myös tällaisiin arvopapereihin, jos niiden liikkeeseenlaskuehdoissa on sitouduttu saattamaan ne kaupankäynnin kohteeksi yhden vuoden kuluessa niiden liikkeeseenlaskusta tässä kohdassa edellä mainitussa vaihdantajärjestelmässä edellyttäen, että kaupankäynti voi kaikella todennäköisyydellä alkaa viimeistään sanotun ajan kuluttua umpeen.
 - 4) Eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseenlaskemiin tai takaamiin joukkovelkakirjalainoihin, muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin
 - 5) Suomessa tai muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.
 - 6) Suomalaisten erikoissijoitusrahastojen osuuksiin.
 - 7) Muiden suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistöisijoitustoimintaa.
 - 8) Pörssijohdannaisiin ja OTC-johdannaisopimuksiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku. Johdannaisopimuksen kohde-etuutena voi näiden lisäksi olla johdannaisopimus, jonka kohde-etuutena on tässä kohdassa mainittu rahoitusväline tai kohde-etuus.
- Pörssijohdannaisopimukset ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arvopaperipörssin pörssilistalla tai niillä käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 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.
 - 10) Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.

Kohdissa 3 ja 4 tarkoitettujen arvopapereiden ja rahamarkkinavälineiden on oltava kaupankäynnin kohteena rahoitusvälineistä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai niillä on käytävä kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnistetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla Euroopassa. Rahastoyhtiö pitää luetteloa Rahaston kulloinkin käyttämistä markkinapaikoista. Tämä luettelo on pyydettyä saatavissa Rahastoyhtiöstä.

Tehokkaan omaisuudenhoidon edistämiseksi Rahaston varoihin kuuluvista arvopapereista ja rahamarkkinavälineistä voidaan tehdä lainaus- ja takaisinostosopimuksia edellyttäen, että ne selvitetään arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa tarkoitettussa selvitysyhteisössä tai ulkomaisessa selvitysyhteisössä. Jos selvitys tapahtuu muualla, sopimuksen vastapuolena tulee olla sijoituspalvelulaisissa tarkoitettu sijoituspalveluyritys tai muu sijoituspalvelun tarjoaja ja sopimusehtojen tulee olla markkinoille tavanomaiset ja yleisesti tunnetut.

Rahaston sijoitusten hajautus ja muut rajoitukset Rahaston varojen sijoittamiselle:

Tämän Rahaston säännöissä käytetään käsitteitä Rahaston kokonaisvarallisuus, Rahaston varat ja Rahaston arvo. Näillä käsitteillä tarkoitetaan seuraavaa:

Rahaston kokonaisvarallisuus (kokonaisvarat) muodostuu seuraavien erien yhteenlasketusta arvosta:

- Sijoitukset, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla tai luottorahoituksella
- Rahaston realisoitumaton arvonkehitys
- Rahaston siirtosaamiset

Rahaston varoilla tai Rahaston arvolla tarkoitetaan Rahaston nettovarallisuutta, joka muodostuu, kun Rahaston kokonaisvarallisuudesta vähennetään Rahaston velat.

1) Rahaston kokonaisvarallisuudesta kolme viidesosaa (3/5) on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida muutoin tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta myös vain yhteen kiinteistöön, vain yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin tai vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.

2) Rahaston varoja voidaan sijoittaa kaksikymmentä (20) prosenttia edellä kohdassa kolme (3) ja neljä (4) tarkoitettujen saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin. Tällaisia sijoituksia, jotka ylittävät kymmenen (10) prosenttia rahaston varoista saa kuitenkin olla enintään neljäkymmentä (40) prosenttia rahaston varoista.

3) Rahaston varoista voidaan sijoittaa yhteensä enintään viisitoista (15) prosenttia edellä kohdassa viisi (5) ja kuusi (6) tarkoitettuihin sijoituskohteisiin. Rahaston varoja ei voida sijoittaa osuuksiin sijoitusrahastoissa, yhteissijoitusyrityksissä ja vaihtoehtorahastoissa, jotka sääntöjensä tai yhtiöjärjestyksensä mukaisesti voivat sijoittaa enemmän kuin 10 % varoistaan toisten sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa ainoastaan sellaisten sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin tai sellaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, joiden vuotuinen kiinteä hallinnointipalkkio on yhteensä enintään kolme (3) % näiden sijoituskohteiden arvosta. Tämän kiinteän hallinnointipalkkion lisäksi Rahaston sijoituskohteena olevasta sijoitusrahastosta, yhteissijoitusyrityksestä tai vaihtoehtorahastosta voidaan periä tuottosidonnaista palkkiota.

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 25 % saman sijoitusrahaston, yhteissijoitusyrityksen tai vaihtoehtorahaston osuuksista.

4) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentä (20) prosenttia sellaisten suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin, jotka harjoittavat kiinteistöisijoitustoimintaa. Yhdestä yksittäisestä tällaisesta yhtiöstä Rahasto voi omistaa enintään 50 %.

5) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentä (20) prosenttia saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

6) Rahaston varoista voidaan sijoittaa enintään kaksikymmentä (20) % rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

7) OTC- johdannaissopimuksiin sijoittamisesta aiheutuva vastapuoliriski ei saa saman vastapuolen osalta ylittää 10 % Rahaston varoista, jos vastapuoli on luottolaitos, ja muussa tapauksessa 5 % Rahaston varoista.

Muut Rahaston sijoituskohteisiin liittyvät säännökset:

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa sijoittaessaan Rahaston varoja huolehtien riskin hajauttamisen periaatteen soveltamisesta poiketa sijoitusrajoituksista enintään kuuden kuukauden ajan Rahaston toiminnan aloittamisesta.

Sijoitusrajoituksia laskettaessa ei oteta huomioon muiden sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen varoja, joihin Rahaston varoja on sijoitettu.

Sijoitusrajoituksia ei tarvitse noudattaa käytettäessä Rahaston varoihin kuuluviin arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin liittyviä merkintäoikeuksia.

Jos sijoitusrajoitukset on ylitetty Rahastoyhtiöstä riippumattomista syistä tai merkintäoikeuksien käyttämisen takia, Rahastoyhtiön on pidettävä sijoitusrahastotoiminnan ensisijaisena tavoitteena tilanteen korjaamista rahasto-osuudenomistajien edun mukaisella tavalla.

Johdannais- ja takaisinostosopimusten vakuudeksi voidaan asettaa yhteensä enintään 25 % Rahaston arvosta.

Rahaston riskiasemaa seurataan korkosijoitusten osalta modifioitu duraatio -tunnusluvun avulla.

Rahastoyhtiön tulee ylläpitää luetteloa Rahaston käyttämistä markkinapaikoista. Luettelo on yleisön saatavilla Rahastoyhtiöstä.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön tai Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan, jolla on yli 10 % omistusosuus Rahastoyhtiöstä tai tämän emoyhtiöstä, omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin.

4 § Rahaston mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Rahastoyhtiö saa kuitenkin ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston varoista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa sijoituskohteiden hankintaa, sijoituskohteisiin sisältyvien luottojen mahdollisia uudelleenjärjestelyjä taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteissa.

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.

Rahasto voi ottaa sekä kiinteä- että vaihtuvakorkoisia luottoja.

Rahasto voi tarvittaessa asettaa ottamiensa luottojen vakuudeksi Rahaston koko varallisuuden.

RAHASTON HALLINTO

5 § Rahastoyhtiö, säilytysyhteisö ja asiamiehen käyttö

Rahaston hallinnosta vastaa OP-Rahastoyhtiö Oy (Rahastoyhtiö). Rahastoyhtiö edustaa omissa nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskeissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia.

Rahastoyhtiö voi käyttää toimintansa hoitamisessa apunaan asiamiehiä. Rahastoesitteessä on ilmoitettu tarkemmin, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin näitä käyttää.

Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy.

Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä.

6 § Rahastoyhtiön ja sijoitusrahaston tilikausi

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilikausi on kalenterivuosi.

RAHASTO-OSUUDET, TOIMEKSIANNOT JA TUOTONJAKO

7 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien siirrot. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10000) yhtä suuresta murto-osasta.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa voi olla toisistaan poikkeavia osuussarjoja (Osuussarja). Kussakin Osuussarjassa voi olla sekä kasvu- että tuotto-osuuksia (Osuuslaji). Osuudenomistaja voi vaihtaa kasvuosuuden tuotto-osuudeksi tai päinvastoin.

Rahasto-osuussarjat voivat poiketa toisistaan hallinnointipalkkion, noteerausvaluutan tai indeksi-, inflaatio, korko-, valuutta-, tai muun johdannaissuojauksen perusteella.

Rahastoyhtiön hallitus päättää kunkin rahasto-osuussarjan ja -lajin liikkeeseenlaskusta ja merkintäehdoista, jotka ilmoitetaan kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä. Merkintäehdot voivat vaihdella merkintäsumman, sijoitusajan, jakelukanavan, maantieteellisen alueen tai OP Ryhmän kokonaisasiakkuuden perusteella.

Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista ottaen huomioon eri Osuussarjojen ja eri Osuuslajien suhteelliset arvot

Osuussarja tai -laji voidaan muuntaa Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä toisenlaiseksi Osuussarjaksi tai -lajiksi. Osuussarja tai -lajimuunnosta ilmoitetaan osuudenomistajille etukäteen.

Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta nousee yksittäisessä Osuussarjassa yli toisen Osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä Osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa. Jos osuudenomistajan omistus omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta laskee yksittäisessä Osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintöjen minimimerkintämäärän, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä Osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus vastaa.

Jos osuudenomistaja on merkinnyt tietyllä markkina-alueella suunnattua Osuussarjaa, osuudenomistajan omistus voidaan muuntaa koskemaan vain toista samalle markkina-alueelle suunnattua Osuussarjaa yllä mainituin edellytyksin. Osuudenomistajan asuinpaikan muutos ei oikeuta Osuussarjan vaihtamiseen.

8 § Rahasto-osuuksien merkintä, lunastus ja vaihto

Rahasto-osuudet ovat merkittävässä ja lunastettavissa Rahastoyhtiössä sekä muissa avaintietoesitteessä määritellyissä merkintäpaikoissa kaikkina päivinä, jolloin pankit ovat Suomessa yleisesti avoimina (Pankkipäivä). Merkinnät ja lunastukset toteutuvat alla olevien sääntöjen mukaisesti. Tiedot rahasto-osuuksien arvoista sekä 11 §:n tarkoittamasta merkintä- ja lunastuspalkkiosta ovat yleisön saatavilla jokaisena Pankkipäivänä Rahastoyhtiössä ja muissa Rahaston merkintäpaikoissa.

Rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset toteutuvat rahasto-osuuden arvoon, joka vahvistuu vasta merkintä-, vaihto- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamisen jälkeen.

Asiakkaat voivat antaa suoraan Rahastoyhtiölle merkintä-, vaihto- ja lunastustoimeksiantoja vain mikäli tästä on erikseen Rahastoyhtiön kanssa sovittu ennen toimeksiannon antamista. Mikäli tällaista sopimusta ei ole tehty, Rahastoyhtiöllä on kuitenkin aina mahdollisuus hyväksyä kaikki sille toimitetut toimeksiannot.

Merkintä

Merkitsijän tulee merkinnän yhteydessä ilmoittaa, minkä Osuussarjan osuuksia hän merkitsee. Merkintätoimeksianto on vastaanotettu Rahastoyhtiössä, kun Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä ja merkinnän määrästä. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkintätoimeksianto maksetaan merkinnän yhteydessä tai Rahastoyhtiön luvalla viimeistään ennen merkinnän vahvistamista.

Rahasto-osuuksien merkintä voidaan toteuttaa neljännesvuosittain (maalis-, kesä-, syys- ja joulukuussa) kunkin vuosineljänneksen viimeisen Pankkipäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, merkintä toteutetaan saman neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16.00 jälkeen, merkintä toteutetaan seuraavan neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon. 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. Rahastoyhtiö voi myös rajoittaa vastaanotettavien merkintöjen määrää.

Rahastoon ei voi tehdä jatkuvaan rahastosäästösopimukseen perustuvia merkintöjä.

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.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava. Merkittyjen osuuksien lukumäärä lasketaan Rahastoyhtiössä jakamalla saatu merkintämaksu, josta on vähennetty 11 §:ssä mainittu merkintäpalkkio, osuuden arvolla. Merkittyjen osuuksien määrä lasketaan osuuden kymmenestuhannesosan (1/10000) tarkkuudella pyöristäen osuuksien määrä alaspäin. Jakojäännös lisätään Rahaston pääomaan.

Rahastoyhtiö saa kieltäytyä rahasto-osuuden liikkeeseenlaskusta ja rahasto-osuuden merkinnän hyväksymisestä, mikäli sille ei ole toimitettu vaadittuja tietoja merkinnän toteuttamiseksi, mikäli asiakassuhteelle ei ole Rahastoyhtiön mielestä todellista tarvetta tai mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta. Kieltäytymisen perusteena voi olla myös rahastomerkintä, joka on Suomen tai jonkun muun maan lainsäädännön tai sen nojalla annettujen säännösten vastainen.

Peruste kieltäytymiselle voi muodostua esimerkiksi silloin, kun Rahastoa merkitsee henkilö, joka asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, josta aiheutuu huomattavaa lisäraportointia tai Rahastoyhtiölle velvollisuus rekisteröintiin tai muuhun toimenpiteeseen, johon sillä ei muutoin olisi velvollisuutta.

Rahastoyhtiö voi kieltäytyä merkinnän hyväksymisestä ainakin seuraavassa tilanteessa:

1) Jos Rahastoa merkitsee luonnollinen henkilö, juridinen henkilö tai muu oikeudellinen järjestely, joka on yhdysvaltalainen henkilö (siten kuin "US Person" määritellään Yhdysvaltojen kansallisessa Regulation S -säännöksessä Securities Act of 1933 -laissa).

Lunastus

Rahasto-osuuden omistajalla on oikeus saada Rahastoyhtiöltä lunastus rahasto-osuudestaan. Rahastoyhtiöllä on vastaavasti velvollisuus lunastaa kyseinen rahasto-osuus. Lunastuksen yhteydessä on luovutettava merkinnästä mahdollisesti annettu osuustodistus. Lunastaminen tapahtuu Rahaston varoista.

Rahasto-osuuksien lunastus voidaan toteuttaa puolivuositain (kesä- ja joulukuussa) kunkin puolivuotiskauden viimeisen Pankkipäivän arvoon. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu puolivuotiskauden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan puolivuotiskauden viimeisen Pankkipäivän arvoon. Maksu lunastuksesta suoritetaan kahdenkymmenen (20) Pankkipäivän kuluessa rahaston Arvonlaskentapäivästä. Asiakkaan kanssa voidaan sopia maksusta toisin. Mikäli varat lunastamiseen on hankittava myymällä Rahaston sijoituksia, tulee myymisen tapahtua ilman aiheetonta viivytystä. Kun varat myynneistä on saatu, lunastusten maksun tulee tapahtua kahdenkymmenen (20) Pankkipäivän kuluessa Rahaston seuraavasta Arvonlaskentapäivästä.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa antamalla rahasto-osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä Rahaston sääntöjen 3 §:n mukaisia sijoituskohteita siinä suhteessa kuin lunastaja omistaa kyseisen rahaston osuuksia.

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste. Perusteen tulee lisäksi liittyä siihen, että omistuksesta Rahastossa voi aiheutua velvoitteita, joita Rahastoyhtiön ei voida edellyttää kohtuudella hoitavan. Painava peruste voi muodostua esimerkiksi silloin, kun rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuolelle tai asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, joka aiheuttaa huomattavaa lisäraportointia tai Rahastoyhtiölle velvollisuuden rekisteröintiin tai muuhun toimenpiteeseen, johon sillä ei muutoin olisi velvollisuutta.

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ainakin seuraavissa tilanteissa:

- 1) Jos kyseisen rahasto-osuudenomistajan osalta rahasto-osuuksien omistaminen on Suomen tai jonkun muun maan lainsäädännön tai sen nojalla annettujen säännösten vastaista.
- 2) Jos osuudenomistaja on luonnollinen henkilö, juridinen henkilö tai muu oikeudellinen järjestely, joka on yhdysvaltalainen henkilö (siten kuin "US Person" määritellään Yhdysvaltojen kansallisessa Regulation S -säännöksessä Securities Act of 1933 -laissa).

Vaihto

Rahasto-osuuksien vaihto tästä rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä vain lunastamalla tämän Rahaston osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä uusia osuuksia toisessa rahastossa.

Yleistä

Merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa Suomessa euroissa. Muissa maissa, joissa Rahastoja markkinoidaan, merkinnät ja lunastukset voidaan maksaa kulloinkin voimassa olevassa rahastosäätelyssä mainituissa valuutoissa.

9 § Rahaston merkintöjen ja lunastusten rajoittaminen ja keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset. Rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset voidaan keskeyttää ainoastaan rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden tai rahasto-osuudenomistajien painavan edun sitä erityisesti vaatiessa.

Merkinnät ja lunastukset voidaan keskeyttää ainakin seuraavissa tilanteissa:

- 1) Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikka tai merkittävä osa sen käyttämisestä markkinapaikoista on suljettu tai kaupankäyntiä niissä on rajoitettu tai Rahaston merkittävänä sijoituskohteena olevaan rahastoon ei voida tehdä merkintöjä. Edellä mainittu tilanne on kyseessä ainakin silloin, kun vähintään puolta rahaston sijoituskohteista ei noteerata tai niitä ei rahastoyhtiön käsityksen mukaan voida arvostaa osuudenomistajien yhdenvertaisuus huomioon ottaen hyväksyttävällä tavalla.
- 2) Rahaston arvonlaskenta on jostakin syystä estynyt näiden sääntöjen 14 §:ssä mainitulla tavalla.
- 3) On olemassa jokin muu edellisiä kohtia 1) ja 2) vastaava rahasto-osuudenomistajien kannalta erityisen painava syy.
- 4) Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset myös tilanteessa, jossa Rahastoyhtiö voisi joutua myymään Rahaston varoja käypää markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Mikäli rahasto-osuuksia on vaadittu lunastettavaksi jonkin puolivuosisikauden lopussa suurempi määrä kuin viisi (5) % Rahaston kyseisen puolivuosisikauden lopussa lasketusta nettoarvosta, Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa toteutettavien lunastusten määrää, jos se on Rahaston rahasto-osuudenomistajien edun mukaista. Lunastukset toteutetaan tehtyjen lunastusvaatimusten määrien suhteessa. Rahastoyhtiö voi tehdä päätöksen koskien lunastusten rajoittamista myös sen jälkeen, kun lunastustoimeksiannot on jätetty Rahastoyhtiölle. Toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat.

Edellä mainittujen lisäksi merkintöjen vastaanottaminen voidaan myös keskeyttää tai merkintöjä rajoittaa ainakin silloin, jos Rahasto on saavuttanut sellaisen koon, että lisäsijoitukset sijoituskohteena olevaan markkinaan tai toiseen sijoitusrahastoon olisivat osuudenomistajien etujen vastaisia.

Jos merkintöjen vastaanottaminen on keskeytetty silloin, kun säännölliseen rahastosäästämiseen perustuvan merkinnän olisi määrä toteutua, vahvistetaan merkintä seuraavaan saatavilla olevaan arvoon.

Finanssivalvonta voi määrätä rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskun ja lunastukset keskeytettäväksi, jos se on välttämätöntä arvopaperimarkkinoita tai kiinteistömarkkinoita kohtaan tunnetun luottamuksen varmistamiseksi, rahasto-osuudenomistajien edun turvaamiseksi tai muusta erityisen painavasta syystä.

10 § Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää tuotto-osuuksien omistajille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta. Tuottona on jaettava kaikille osuuksille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset. Tuotto maksetaan Rahastoyhtiön pitämään rekisteriin yhtiökokouksen järjestämispäivänä merkitylle tuotto-osuuden omistajalle hänen ilmoittamalleen pankkitilille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua Rahastoyhtiön yhtiökokouksesta. Tuotto-osuus voidaan suorittaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti useammassa osassa kuitenkin viimeistään tuotto-osuuden määräytymisvuotta seuraavan kalenterivuoden aikana. Tieto yhtiökokouspäivästä on osuudenomistajien saatavilla Rahastoyhtiössä sen aukioloaikoina. Mikäli tuotto-osuuden

omistaja ei ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, siirretään tuotto, jota ei ole nostettu viiden vuoden kuluessa sen ensimmäisestä nostopäivästä lukien, takaisin Rahaston omistukseen.

PALKKIOT

11 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Tässä pykälässä mainittujen palkkioiden määrästä päättää Rahastoyhtiön hallitus. Kulloinkin perittävät palkkiot on esitetty avaintietoesitteessä, joka on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja muista Rahaston merkintäpaikoista.

Rahasto-osuuden merkintähintaa määrättäessä Rahastoyhtiö saa lisätä rahasto-osuuden arvoon merkintäpalkkion, joka määritetään prosentteina merkinnän arvosta (Merkintäpalkkio). Merkintäpalkkio voi olla enintään neljä (4) prosenttia. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä Merkintäpalkkio voidaan maksaa Rahastolle kokonaan tai osittain.

Rahasto-osuuden lunastushintaa määrättäessä Rahastoyhtiö saa vähentää rahasto-osuuden arvosta lunastuspalkkion, joka määritetään prosentteina lunastuksen arvosta (Lunastuspalkkio).

Lunastuspalkkio määräytyy rahasto-osuuksien omistusajan perusteella seuraavasti:

<u>Rahasto-osuuksien omistusaika:</u>	<u>lunastuspalkkion enimmäismäärä</u>
alle kaksi vuotta	5 %
kaksi vuotta mutta alle neljä vuotta	3 %
vähintään neljä vuotta	1 %

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä Lunastuspalkkio voidaan maksaa Rahastolle kokonaan tai osittain.

Rahastoyhtiö voi edellisten momenttien estämättä kuitenkin asettaa Merkintä- ja Lunastuspalkkioille tapahtumakohtaisen vähimmäispalkkion, joka voi olla enintään kahdeksan (8) euroa merkintä- tai lunastustapahtumaa kohden.

12 § Hallinnointi- ja säilytyspalkkiot

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka voi vaihdella Osuussarjoittain. Palkkion määrä lasketaan päivittäin (palkkioprosentti vuodessa/365) laskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta. Maksettavaksi tuleva hallinnointipalkkio vähennetään Rahaston arvosta ja se laskee rahasto-osuuden arvoa. Rahastolta ei peritä erillistä säilytyspalkkiota. Perittävän hallinnointipalkkion enimmäismäärä on 3 %. Tieto kulloinkin perittävästä palkkiosta on esitetty avaintietoesitteessä, joka on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja muista Rahaston merkintäpaikoista.

Rahaston varoista voidaan hallinnointipalkkion lisäksi periä seuraavat Rahaston normaaliin toimintaan kuuluvat alla mainitut kulut. Otsikoiden alla on kerrottu tyyppillisiä esimerkkejä näistä kuluista, mutta luettelo ei ole tyhjentävä.

- 1) Rahaston sijoitusten hankinta, niistä irtautuminen ja näiden toimenpiteiden valmistelu
- näihin mahdollisesti liittyvät toimeksianto-, välitys-, asiantuntija- ja konsultointipalkkiot
- verot ja veronluonteiset maksut
- 2) Rahaston sijoituskohteiden kehittäminen
- kaavoituksen kulut
- liikenneverkoston rakentamisesta aiheutuvat kulut
- uudisrakentamisen kulut
- 3) Sijoituskohteiden hoitoon ja hallintaan liittyvät kulut
- vuokraustoiminnan järjestämiskulut
- yhtiö- ja rahoitusvastikkeet
- isännöintipalvelujen kulut
- siivouskulut
- kirjanpito ja muut Rahaston taloushallinnon kulut
- juridisista palveluista maksetut kulut
- oikeudenkäyntikulut
- perimiskulut
- perusparantamisen kulut
- kiinteistöjen korjauskulut
- verot ja muut veronluonteiset maksut
- vakuutusmaksut
- 4) Rahaston luotonottoon liittyvät kulut
- rahoituksesta luotonantajalle maksettavat korot ja muut luotonottoon kiinteästi liittyvät kulut
- 5) Rahaston varallisuuden arviointiin ja arvostukseen liittyvät kulut
- arvostukseen liittyvien palvelujen ostamisesta aiheutuvat kulut.

ARVONLASKENTA

13 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston varoista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan Suomessa euroina. Muissa maissa, joissa Rahastolla on markkinointilupa, käytetään rahastoesitteessä esitettyjä valuuttoja. Näitä valuuttamääräisiä arvoja laskettaessa käytetään samoja valuuttakursseja kuin Rahaston varallisuuden arvoa laskettaessa.

Rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon puolivuositain Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudattaen. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä, maksettaessa rahastomerkinä apporttiamaisuudella tai luovutettaessa Rahaston sijoituskohteita vastikkeena lunastuksesta.

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.

Rahastoon kuuluvat osakkeet ja vakioidut johdannaispöytäkirjat arvostetaan julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin. Vakioimattomat johdannaispöytäkirjat arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäyttäen.

Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksu-aikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskillisellä korjattuun markkinakorkoon tai markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoiden sulkeutumisajan käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

Sijoitusrahasto-osuudet arvostetaan kunkin rahaston viimeiseen saatavilla olevaan rahasto-osuuden arvoon.

Suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuudet tai osakkeet arvostetaan viimeiseen niistä saatavilla olevaan arvoon.

Talletukset arvostetaan huomioiden niiden pääoma ja pääomalle jaksotettu korko. Rahaston ottamat luotot arvostetaan samojen periaatteiden mukaan.

Rahaston valuuttamääräisten varojen ja velkojen arvo muutetaan euroiksi käyttäen Suomen aikaa kello 18.00 yleisesti saatavilla olevia julkistettavia valuuttakursseja.

Jos Rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten periaatteiden mukaan.

Rahastolle voidaan Rahastoyhtiön hallituksen toimesta valita arvostustoimikunta, joka voi perustelluista syistä osuudenomistajien yhdenvertaisuus huomioiden poiketa tässä pykälässä ja rahaston objektiivissa periaatteissa mainituista arvostusohjeista. Toimikunnan päätökset tulee laatia kirjallisina ja säilyttää asianmukaisesti.

14 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon neljännesvuositain (maalis-, kesä-, syys- ja joulukuussa) kunkin vuosineljänneksen viimeisenä Pankkipäivänä (Arvonlaskentapäivä). Rahasto-osuuden arvo on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja kaikista merkintäpaikoista viimeistään kahdenkymmenen (20) Pankkipäivän kuluessa Arvonlaskentapäivästä.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä, kuitenkin niin, että eri rahasto-osuuksien arvossa otetaan huomioon eri Osuussarjojen poikkeavat hallinnointipalkkiot ja eri Osuuslajeille maksettavat tuotto-osuudet, jotka muuttavat eri Osuussarjojen ja -lajien suhteellista osuutta Rahaston arvosta.

RAHASTO-OSUUDENOMISTAJIEN KOKOUS

15 § 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 (1/20) kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu rahasto-osuudenomistajien kokoukseen on toimitettava rahasto-osuudenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka jtoimitetaan rahasto-osuudenomistajille samoin kuin ilmoitukset Rahaston sääntöjen muutoksista näiden sääntöjen 16 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Rahastoyhtiö on velvollinen tiedottamaan rahasto-osuudenomistajille saamastaan kokouksen koolle kutsumista koskevasta aloitteesta tai muusta rahasto-osuudenomistajan kokousaloitteesta, jos kokouksen koolle kutsumista esittävällä rahasto-osuudenomistajalla ei ole vaadittavaa

vähimmäisomistusta. Tiedot kokousaloitteista toimitetaan rahasto-osuudenomistajille samoin kuin ilmoitukset Rahaston sääntöjen muutoksista näiden sääntöjen 16 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Rahasto-osuudenomistajan on, saadakseen osallistua kokoukseen, ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla viimeistään siinä mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi (5) päivää ennen kokousta. 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 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen perusteella.

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

Rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on:

- 1 valittava kokouksen puheenjohtaja, joka kutsuu kokoukselle pöytäkirjanpitäjän
- 2 laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo
- 3 valittava kaksi pöytäkirjan tarkastajaa ja äänenlaskijaa
- 4 todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- 5 käsiteltävä kokousaloitteen mukaiset asiat

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Myös rahasto-osuuden murto-osat tuottavat äänioikeuden omistettujen murto-osien suhteessa. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai, äänten mennessä tasan, mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy.

MUUT SÄÄNNÖKSET

16 § Sijoitusrahaston sääntöjen muuttaminen, rahaston hallinnon luovuttaminen, sulautuminen ja jakautuminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Rahaston sääntöjen muutokset on toimitettava Finanssivalvonnalle tiedoksi. Rahaston sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun sääntömuutos on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon.

Rahaston sääntöjen muutoksen katsotaan tulleen osuudenomistajien tietoon viidentenä päivänä siitä, kun ilmoitus on annettu postin kuljetettavaksi tai sinä päivänä, kun ilmoitus on julkaistu Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä tai lähetetty OP Ryhmän verkkopalveluasiakkaille verkkopalvelun välityksellä tai muuta sähköistä viestintä käyttäen.

Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia ja sitä noudatetaan myös ennen sääntömuutosta tehtyjen sijoitusten osalta.

Mikäli Rahastoyhtiön hallitus päättää muuttaa Rahaston sääntöjä, luovuttaa Rahaston hallinnon toiselle rahastoyhtiölle, sulauttaa Rahaston tai jakaa Rahaston, rahasto-osuudenomistajalla on oikeus näistä säännöistä poiketen vaatia rahasto-osuuksiensa lunastusta ennen kyseisen toimenpiteen toteuttamista. Rahastoyhtiön hallitus tekee päätöksen mahdollisista ylimääräisistä lunastuspäivistä, ja se ilmoitetaan rahasto-osuudenomistajille 15 §:ssä kuvatulla tavalla.

17 § Rahastoa ja Rahastoyhtiötä koskeva informaatio

Rahaston rahastoeseite, avaintietoeseite, puolivuosisikatsaus ja Rahastoyhtiön ja Rahaston vuosikertomukset sekä Rahastoyhtiön ylläpitämä luettelo sen hallinnoimien rahastojen käytettävissä olevista markkinapaikoista ovat yleisön nähtävillä ja saatavissa Rahastoyhtiöstä ja muista Rahaston merkintäpaikoista niiden aukioloaikoina. Puolivuosisikatsaus on julkistettava kahden kuukauden kuluessa katsauskauden ja Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

18 § Palkitseminen

Merkittävä osa palkan ja palkkioiden muuttuvista osista sellaisille Rahastoyhtiön palveluksessa oleville henkilöille, joihin on sijoitusrahastolain mukaan sovellettava Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmää, on maksettava asianomaisen sijoitusrahaston rahasto-osuuksina tai sellaisina vastaavina muina rahoitusvälineinä, jotka toimivat yhtä tehokkaina kannustimina kuin rahasto-osuudet.

19 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia. Rahaston lukuun voidaan kuitenkin tehdä sopimuksia, joihin sovelletaan jonkun muun valtion lainsäädäntöä.