

BPT Baltic Opportunity Fund tingimused
(edaspidi „Tingimused“)

Käesolevad Tingimused kehtivad alates __ 2010. a.

1. MÕISTED

Alltoodud mõistetel (suure algustähega) on Tingimustes järgmine tähendus, kui Tingimustes ei ole selgesõnaliselt määratletud teisiti.

Aastane Valitsemistasu on fikseeritud osa Valitsemistasust, mis makstakse Fondivalitsejale Fondi arvelt Fondi valitsemise eest.

Brutoväärtus on Hindamispäeval punkti 8 kohaselt määratud Kinnisvara Brutoväärtuse ning Fondi ja SPV-de muude konsolideeritud varade (välja arvatud selliste SPV-de osad ja aktsiad, millele kuulub kinnisvara) väärtuse summa.

Depootasu on Fondi arvelt Depositooriumile depooteenuse eest makstav tasu.

Depositoorium on punktis 2.6 nimetatud Fondi depositoorium.

Esimene Sulgemine on Fondivalitseja poolt määratud Fondi käivitumise kuupäev, millal viiakse lõpule esialgne Osakute märkimine Investorite poolt ja millest algab Investeerimiskohustuse Periood.

FI on Eesti Finantsinspektsioon.

Fond on BPT Baltic Opportunity Fund.

Fondijuht(id) on Juhatuse poolt määratud isik(ud) punktis 15.3 sätestatud kohustuste täitmiseks.

Fondi Maht on punktis 6.1 toodud summade ulatuses kogutud Sissemakstud Kapitali ja võetud finantsvõimenduse kogusumma.

Fondi Tähtaeg on punktis 2.3 nimetatud Fondi tähtaeg.

Fondivalitseja on punktis 2.4 nimetatud fondivalitseja.

Hindamispäev on iga kalendrikuu viimane Pangapäev, mille seisuga määratakse Brutoväärtus, Kinnisvara Brutoväärtus ja Fondi Puhasväärtus.

IFS on Investeerimisfondide seadus.

Investeerimiskohustus on koguinvesteering, mida iga Investor kohustub Märkimislepingu kohaselt tagasivõetamatult ja siduvalt Fondi tegema.

Investeerimiskohustuse Periood on 36 kuuline periood, mis algab Esimesest Sulgemisest ja mille jooksul on Investor Fondivalitsejalt Investeerimiskohustuse Sissekutsumise Teate saamisel kohustatud tegema Fondi sissemakseid ning mille jooksul kavatakse Fondi Maht täies ulatuses investeerida. Nimetatud perioodi võib vastavalt punktis 6.3 sätestatule pikendada.

Investeerimiskohustuse Sissekutsumine on Investoritelt Investeerimiskohustuste täitmise nõudmine ühes või mitmes osas Investeerimiskohustuse Perioodi kestel.

Investeerimiskohustuse Sissekutsumise Teade on Fondivalitseja poolt Investoritele punkti 10.4 kohaselt saadetud kirjalik teade.

Investeerimiskomitee on Fondi investeerimiskomitee, mis määratakse vastavalt Tingimustele.

Investor on Fondi osakuomanik.

Juhatus on Fondivalitseja juhatus.

Kinnisvara Brutoväärtus on Hindamispäeval punkti 8 kohaselt määratud Fondile otseselt või kaudselt (läbi SPV) kuuluva kinnisvara koguväärtus.

Muud Kulud on punktis 18.3 loetletud Fondi valitsemisega otseselt seotud kulud, välja arvatud Valitsemis- ning Depootasu.

Märkimisleping on Fondivalitseja ja iga Investori vahel sõlmitud leping, mis muuhulgas määrab vastava Investori kogu Investeerimiskohustuse.

Osak on Fondi osak.

Pangapäev on kalendripäev, mis ei ole laupäev, pühapäev ega Eesti rahvus- ega riigipüha.

Puhasväärtus on Hindamispäeval punkti 8 kohaselt määratud vara puhasväärtus (kas Fondi kohta tervikuna või Osaku kohta).

Register on Osakute register.

Registripidaja on punktis 2.7 nimetatud registripidaja.

RTRTS on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus.

Sissemakstud Kapital on Investori poolt Fondile Osakute eest tasutud summa.

Sissemakstud Kapitali Tasuvus on Investori Sissemakstud Kapitalilt vastaval perioodil teenitud summa, mida väljendatakse protsentides.

SPV on eriotstarbeline ühing Fondi investeringuteks kinnisvarasse ja muudesse varadesse.

Tingimused on käesolevad Fondi tingimused.

Tulemustasu on osa Valitsemistasust, mis makstakse Fondivalitsejale Fondi arvelt edukustasuna Fondi valitsemise eest.

Valitsemistasu on Fondivalitsejale Fondi valitsemise eest makstav tasu, mis koosneb Aastasest Valitsemistasust, Tulemustasust ja Vara Valitsemise Tasust.

Vara Valitsemise Tasu on osa Valitsemistasust, mis makstakse Fondivalitsejale Fondi arvelt Fondile otseselt või kaudselt (läbi SPV-de) kuuluva kinnisvara valitsemise eest punkti 18.1.4(a) tähenduses.

Veebileht on Fondivalitseja konsolideerimisgrupi veebileht www.bptam.com.

Üldkoosolek on Investorite üldkoosolek.

Kui kontekst nõuab, tähendavad ainsuses esitatud mõisted mitmust ja vastupidi.

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue arrow pointing downwards and to the right.

2. ÜLDIST

- 2.1. Käesolevate Tingimustega määratakse Fondi tegevuse alused ja Investorite suhted Fondivalitsejaga. Tingimused on koostatud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Juhul kui Tingimused on vastuolus õigusaktide imperatiivsete sätetega, kohaldatakse õigusaktide sätteid. Juhul kui Tingimuste erinevad sätted on üksteisega vastuolus või juhul kui Tingimused sisaldavad eksitavaid sätteid, tõlgendatakse selliseid sätteid vastavalt Investorite parimatele huvidele.
- 2.2. Fond on __. __. 2010. moodustatud mitteavalik kinnine lepinguline investeerimisfond (st Osakuid ei võeta Investori nõudmisel tagasi). Fond on kinnisvarafond IFS § 253 tähenduses.
- 2.3. Fond on moodustatud tähtajaga 5 aastat alates kuupäevast, millal toimub Esimene Sulgemine. Fondivalitseja teeb Esimese Sulgemise kuupäeva kättesaadavaks oma Veebilehel ja Fondivalitseja asukohas ühe kuu jooksul Esimesest Sulgemisest. Fondi tähtaega võib pikendada vastavalt punktile 20.2.
- 2.4. Fondi valitseb BPTAM Estonia AS, registrikood 11025345, asukoht Rävala pst 5, Tallinn 10143, Eesti.
- 2.5. Fondi asukohaks on Fondivalitseja asukoht.
- 2.6. Fondi Depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn 15040, Eesti.
- 2.7. Registrit peab Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn 15040, Eesti.

3. FONDI TEGEVUSE ALUSED JA EESMÄRGID

- 3.1. Fond on Osakute väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud muu vara, mis kuulub ühiselt Investoritele ja mida valitseb Fondivalitseja.
- 3.2. Fondi tegevuse alused ning Investorite ja Fondivalitseja suhted on määratud õigusaktide ja Tingimustega.
- 3.3. Fondi eesmärk on ühendada Investoritele huvipakkuv tootlus keskmise kuni pikaajalise väärtuse kasvuga, leides ja investeerides eelkõige ärilise otstarbega kinnisvarasse, kinnisvara portfellidesse ja/või kinnisvara ettevõtetesse ning läbi viia investeringutest väljumine. Fondi eesmärk on pakkuda Investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulu, omandades kõrgekvaliteedilist rahavoogu tekitavat ärilise otstarbega kinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii kõrge tootlusega stabiilse kasumivoo koos investeringutest väljumisel saadava kapitalikasumiga. Kuigi Fondi eesmärk on tulu teenimine Investoritele, ei ole Fondi tulusus Investoritele garanteeritud.

4. FONDI INVESTEERIMISPOLIITIKA

- 4.1. Fond investeerib peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, arvestades Tingimustes ja õigusaktides sätestatud piiranguid. Eeltoodud varaks võib olla ka majandus- või finantsraskustes kinnisvara.
- 4.2. Fondi vara võib 100% ulatuses investeerida kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fond investeerib peamiselt büroo- ja kaubandus- (jaemüügi-) sektoritesse (sealhulgas segakasutusega varadesse), kuid ka muudesse kinnisvara sektoritesse nagu näiteks logistika, kergetööstus, avaliku ja erasektori koostööprojektidesse (PPP) ja äripindade portfellidesse mitme rentnikuga (inglise keeles: *multitenant*) ning müügi ja tagasiliisimise (inglise keeles: *sale-leaseback*) tehingute vormis.
- 4.3. Fond investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele -, ning eelistades kesklinnas või selle lähedal asuvat keskse äripiirkonna kinnisvara. Fond võib investeerida ka väiksematesse linnadesse ja asustatud piirkondadesse, elanike arvuga vähemalt 50 000 inimest.

5. INVESTEERIMISPIIRANGUD

- 5.1. Vähemalt 80% Fondi varast investeeritakse kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaberid on:
 - 5.1.1. Eesti või välisriigi õigusaktide kohaselt kinnisvarafondina käsitatava fondi osakud või aktsiad;
 - 5.1.2. SPV, mille põhitegevuseks on otsene või kaudne (tütarettevõtete kaudu) kinnisasjadesse investeerimine või kinnisvara haldamine, aktsiad või osad;
 - 5.1.3. tuletisinstrumendid, mille alusvaraks on punktides 5.1.1 ja 5.1.2 nimetatud väärtpaberid.
- 5.2. Kuni 20% Fondi varast võib investeerida järgmistesse punktis 5.1 nimetatata varadesse:
 - 5.2.1. krediidasutuste hoiused;
 - 5.2.2. aktsiad ja muud samaväärsed kaubeldavad õigused;
 - 5.2.3. võlakirjad, vahetusväärtpaberid ja muud emiteeritud ja kaubeldavad võlakohustused;
 - 5.2.4. märkimisõigused ja muud kaubeldavad õigused, mis annavad õiguse omandada punktides 5.2.2 ja 5.2.3. nimetatud väärtpabereid;
 - 5.2.5. rahaturuinstrumendid;
 - 5.2.6. kaubeldavad väärtpaberi hoidmistunnistused;
 - 5.2.7. tuletisinstrumendid;
 - 5.2.8. investeerimisfondide aktsiad ja osakud.

- 5.3. Täpsed vara liigi, emitendi liigi, regiooni ja majandusharu osakaalud Fondi varas määratakse Tingimuste kohaselt Fondi igapäevase juhtimise käigus.
- 5.4. **Investeeringud kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse**
- 5.4.1. Fondi vara võib investeerida kinnisvarasse kas otseselt või kaudselt SPV(de) kaudu. Iga Tingimustes toodud viide kinnisvarasse investeerimise kohta tähendab ka investeerimist SPV-desse.
- 5.4.2. Kinnisvara, kuhu Fond otseselt või kaudselt investeerib, asub Eestis, Lätis või Leedus. Fondi vara võib investeerida kinnisvarasse, mis asub Tallinnas, Riias, Vilniuses või väiksemates linnades ja asustatud piirkondades, elanike arvuga vähemalt 50 000 inimest.
- 5.4.3. Investeeringuettevõtjate (sealhulgas: ühisettevõtted, SPV-d, muud kinnisvarafondid) väärtpaberid, millesse Fond võib investeerida vastavalt punktile 5.1, võivad olla registreeritud mis tahes riigis, tingimusel, et nende investeeringuettevõtjate investeerimisstrateegia ei ole vastuolus Tingimustes sätestatud Fondi investeerimisstrateegiaga.
- 5.4.4. Fondi investeeringute geograafiline paigutus on järgmine:
- (a) kuni 44% Fondi Mahust võib investeerida otseselt või kaudselt Leedus asuvasse kinnisvarasse;
 - (b) kuni 33% Fondi Mahust võib investeerida otseselt või kaudselt Eestis asuvasse kinnisvarasse;
 - (c) kuni 33% Fondi Mahust võib investeerida otseselt või kaudselt Lätis asuvasse kinnisvarasse.
- 5.4.5. Fondi investeeringute jaotus majandusharude kaupa peab olema järgmine:
- (a) kuni 44% Fondi Mahust võib investeerida jaemüügisektoris;
 - (b) kuni 33% Fondi Mahust võib investeerida büroosektoris;
 - (c) kuni 33% Fondi Mahust võib investeerida punktides 5.4.5(a) ja 5.4.5(b) nimetatud sektoritesse.
- 5.4.6. Lisaks punktides 5.4.4 ja 5.4.5 nimetatud nõuetele, kehtivad ka järgmised riskide hajutamise nõuded:
- (a) kuni 30% Fondi Mahust võib investeerida ühte kinnisvaraobjekti, kinnisvara omavasse SPV-sse või kinnisvarafondi;
 - (b) kolm suuremat investeeringut kinnisvarasse kokku ei tohi ületada 60% Fondi Mahust.
- 5.4.7. Vähemalt 80% Brutoväärtusest investeeritakse stabiilse rahavooga kinnisvara-projektidesse ja varadesse, millele saab lisada väärtust läbi aktiivse vara valitsemise, renoveerimise ja arendamise. Kuni 20% Brutoväärtusest võib investeerida oportunistlikumatesse projektidesse nagu näiteks osalemine eelfinantseerimisega arendusprojektides ja arendamata maatükkide ostudes.
- 5.5. **Tehingud tuletisinstrumentidega**

5.5.1. Fondi arvel võib teha tehinguid tuletisinstrumentidega tingimusel, et järgitakse õigusaktides ettenähtud nõudeid, Fondivalitseja tuletistehingute tegemise sisereegleid ja Tingimusi. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult riskide maandamise eesmärgil. Tuletisinstrumentideks ei loeta lepingut, mis sätestab õiguse või kohustuse Fondi arvel (tulevikus) omandada, vahetada või võõrandada kinnisvara.

5.6. Muu

5.6.1. Fondivalitsejal on õigus Fondi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, võtta laenu, teha repo- ja pöördrepo-tehinguid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Fondi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi võimendus ületada 70% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.

5.6.2. Fond võib anda laenu vaid SPV-dele.

5.6.3. IFS-s ja Tingimuste punktides 5.4.4-5.4.6 kehtestatud riskide hajutamise nõuded ei kohaldu 24 kuu jooksul pärast Tingimuste registreerimist FI-s. Tingimuste punktis 5.4.7 kehtestatud riskide hajutamise nõuded ei kehti Investeerimiskohustuse Perioodi jooksul.

5.6.4. Tingimustes kehtestatud riskide hajutamise nõudeid võib ajutiselt mitte järgida, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse muuhulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondi emissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjuseid, kui Fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud nõudmiste järgimise alustamine, arvestades Investorite huve.

6. FONDI MAHT JA INVESTEERIMISKOHUSTUSE PERIOOD

6.1. Osakute väljalaske teel kogutava Fondi investeerimiskapitali soovitatav suurus on 100 000 000 eurot, mis 50%-list võimendust arvestades tõstab Fondi soovitava investeerimisvõimsuse 200 000 000 euronni (Fondi Maht).

6.2. Fondi Maht kavatakse täies mahus saavutada 36 kuu jooksul Esimese Sulgemise toimumise kuupäevast (Investeerimiskohustuse Periood).

6.3. Investeerimiskomitee võib otsustada pikendada punktis 6.2 nimetatud Investeerimiskohustuse Perioodi ühe aasta võrra.

7. OSAKUD NING NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

7.1. Osak väljendab Investori osalust Fondi varas. Fondil on ühte liiki Osakud. Osakuid hoitakse registreeritud kujul ning Osaku kohta ei väljastata materiaalselt omandiõigust tõendavat dokumenti.

7.2. Investor tagab, et temale kuuluvate Osaku(te) edasimüümisel vastab selline pakkumine väärtpaberituruseaduse § 12 lg 2 sätestatud tingimustele (väärtpaberituruseaduse § 12 lg 2 on sätestatud tingimused, millisel juhul ei loeta väärtpaberite pakkumist avalikuks).

- 7.3. Osaku nimiväärtus on 100 eurot.
- 7.4. Osak on jagatav. Osakute jagamise tulemusel tekkinud murdosad ümardatakse kolme komakohani. Ümardamisel kasutatakse järgmisi reegleid: arvud NNN,NNN0 kuni NNN,NNN4 ümardatakse arvuks NNN,NNN ja arvud NNN,NNN5 kuni NNN,NNN9 ümardatakse arvuks NNN,NN(N+1).
- 7.5. Investori poolt omandatud Osakud registreeritakse Investori registrikontol Registris.
- 7.6. Investorid osalevad Fondi valitsemises Üldkoosolekute kaudu. Investoril ei ole õigust nõuda kaasomandi lõpetamist ega oma osa eraldamist Fondi varast.
- 7.7. Investoritel on Osakute omamisest tulenevalt õigus:
- 7.7.1. võõrandada Osakuid kolmandatele isikutele kooskõlas punktiga 7.2;
- 7.7.2. omada osa Fondi varast vastavalt Investorile kuuluvate Osakute arvule;
- 7.7.3. saada Fondi varast väljamaksete tegemisel vastavalt Tingimustele Investorile kuuluvate Osakute arvust tulenev osa Fondi puhastulust;
- 7.7.4. saada vastavalt Tingimustele Investorile kuuluvate osakute arvust tulenev osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast;
- 7.7.5. kutsuda kokku Üldkoosolek Tingimustes ja seaduses sätestatud juhtudel ja korras;
- 7.7.6. osaleda ja hääletada Üldkoosolekul vastavalt punktis 13.9 sätestatud hääle arvule;
- 7.7.7. nõuda Registripidajalt tõendit või väljavõtet Registrist Investorile kuuluvate Osakute kohta;
- 7.7.8. nõuda, et Fondivalitseja hüvitaks oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju;
- 7.7.9. tutvuda Fondivalitseja asukohas punktis 19.1 nimetatud dokumentide ja teabega ning saada punktides 19.1.1-19.1.3 nimetatud dokumentide ära kiri soovi korral tasuta;
- 7.7.10. toimida muul seaduses sätestatud või Tingimustes ettenähtud viisil.
- 7.8. Osakute vahetamine teiste Fondivalitseja poolt valitsetavate fondide osakute vastu ei ole lubatud.
- 7.9. Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekivad Investorile Osaku väljalaskmisel ja lõpevad Osaku tagasivõtmisel. Osak loetakse väljalastuks Registris registreerimise hetkest ja tagasivõetuks Registrist kustutamise hetkest. Osaku omamist tõendab kanne Registris.
- 7.10. Investor on kohustatud Osakutest tulenevaid õigusi teostama heauskselt ning kooskõlas õigusaktide ja Tingimustega. Investori õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele Investoritele, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele.
- 7.11. Investor ei vastuta isiklikult Fondi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on võtnud Fondi arvel, samuti kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal vastavalt Tingimustele õigus nõuda Fondilt. Investori vastutus selliste kohustuste täitmise eest on piiratud Investori osaga Fondi varas.



- 7.12. Investor tasub kõik võimalikud tehingu- ja teenustasud, mida maaklerid või muud tehingu vahendajad (sh Registripidaja) võivad nõuda Osakute omandamisel või võõrandamisel.
- 7.13. Fondivalitseja võib piirata või takistada Fondi Osakute omamist mis tahes isiku poolt:
- 7.13.1. kellele peale Investeeringiskohustuse Perioodi möödumist kuulaks rohkem kui 25% Fondi Osakute üldarvust; või
- 7.13.2. kui Fondivalitseja arvates võiks selline omand:
- (a) olla kahjulik Fondile või enamusele selle Investoritest;
 - (b) olla vastuolus Eesti või välisriigi seaduse või määrusega; või
 - (c) põhjustada negatiivseid regulatoorseid, maksualaseid või majanduslikke tagajärgi, eriti kui selle tulemusena võib Fondile kohalduda välisriigi (st. mitte Eesti) õigus (sealhulgas, kuid mitte ainult maksuseadused).
- 7.14. Punktis 7.13 toodud juhul on Fondivalitsejal õigus:
- 7.14.1. keelduda Investorile Osakute väljalaskmisest või Osakute võõrandamise registreerimisest;
- 7.14.2. nõuda igal ajal igalt isikult, kes on kandud Registrisse või kes soovib Osakute võõrandamist Registris registreerida, Registripidajale mistahes informatsiooni andmist, mida Registripidaja peab vajalikuks, et selgitada, kas Osakute tegelik omand kuulub punktis 7.13 nimetatud isikule või mitte;
- 7.14.3. keelduda arvestamast punktis 7.13 nimetatud isiku häält Üldkoosolekul; ja
- 7.14.4. kui Fondivalitseja hinnangul on Osakute tegelik omanik punktis 7.13 nimetatud isik, teha sellisele Investorile ettepanek Osakute tagasimüümiseks Fondile vastavalt punktile 11.2. Kui Investor ei nõustu ettepanekuga, võib Fondivalitseja sellise Investori nimel müüa kõik Investorile kuuluvad Osakud.

8. BRUTOVÄÄRTUSE, PUHASVÄÄRTUSE JA KINNISVARA BRUTOVÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

- 8.1. Kinnisvara Brutoväärtuseks on Fondile otseselt või kaudselt (läbi SPV) kuuluva kogu kinnisvara turuväärtus. Brutoväärtus on Kinnisvara Brutoväärtuse ning Fondi ja SPV-de kõigi muude konsolideeritud varade (välja arvatud selliste SPV-de osad ja aktsiad, millele kuulub kinnisvara) turuväärtuse summa. Brutoväärtus ja Kinnisvara Brutoväärtus arvestatakse eurodes ja iga Hindamispäeva seisuga.
- 8.2. Fondi Puhasväärtus määratakse Fondi vara hulka kuuluvate väärtpaberite (sh SPV-de osad ja aktsiad), muude asjade ja õiguste turuväärtuse alusel, millest on maha arvatud nõuded Fondi vastu.
- 8.3. Fondi Puhasväärtus määratakse vastavalt Fondivalitseja sisereeglites ja õigusaktides sätestatud põhimõtetele. Fondi ja Osaku Puhasväärtus arvutatakse eurodes.
- 8.4. Kui pärast Fondi Puhasväärtuse kindlaksmääramist toimub või ilmneb sündmus või asjaolu, mis Investeeringiskomitee parima professionaalse hinnangu kohaselt mõjutab

oluliselt Fondi Puhasväärtust, võib Investeerimiskomitee tellida kindlaksmääratud turuväärtuse ümberhindamise ning hinnata ümber Fondi või Osaku Puhasväärtuse tingimusel, et sellise ümberhindamise tegematajätmine kahjustaks Investorite huve.

- 8.5. Osaku Puhasväärtus saadakse Fondi Puhasväärtuse jagamisel hindamise hetkeks väljalastud ja tagasi võtmata Osakute arvuga. Fondi Puhasväärtuse määramiseni vastavalt Tingimustele on Osaku Puhasväärtuseks Osaku nimiväärtus.
- 8.6. Fondi ja Osaku Puhasväärtus arvutatakse igal Hindamispäeval. Osaku Puhasväärtus ümardatakse nelja komakohani. Fondi ja Osaku Puhasväärtus, samuti Osaku väljalaskehind tehakse kättesaadavaks Veebilehel ja Fondivalitseja asukohas igale kvartalile järgneva kuu viimasel päeval (st 31. jaanuaril, 30. aprillil, 31. juulil ja 31. oktoobril). Kui selline päev ei ole Pangapäev, tehakse ülaltoodud andmed kättesaadavaks sellele päevale järgneval esimesel Pangapäeval.
- 8.7. Investeerimiskomitee võib peatada Puhasväärtuse kindlaksmääramise erakorraliste asjaolude esinemisel, mille tõttu Fondi varast olulise osa käsutamine või täpne hindamine ei ole teostatav või kui mis tahes muul põhjusel ei saa Fondi investeeringute hindu koheselt või täpselt kindlaks määrata, tingimusel, et selline peatamine on Investorite huvides. Puhasväärtuse määramise peatamine tehakse teatavaks Veebilehel, välja arvatud juhul, kui Investeerimiskomitee ei pea sellise teate avaldamist vajalikuks peatamise lühiajalisuse tõttu.

9. KINNISVARA HINDAMINE

- 9.1. Fondile otseselt või kaudselt (st SPV-de kaudu) kuuluva kinnisvara turuväärtuse määramiseks tagab Fondivalitseja sellise vara hindamise vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga ja enne Fondi aastaaruande auditeerimist. Erakordsete asjaolude esinemisel, mis võivad Investeerimiskomitee hinnangul oluliselt mõjutada vara õiglast turuväärtust, võib Investeerimiskomitee korraldada selliseid hindamisi tihemini.
- 9.2. Iga Fondile otseselt või kaudselt (SPV kaudu) kuuluva kinnisvara väärtust hindab üks sõltumatu kinnisvarahindaja, kelle määrab Investeerimiskomitee. Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara väärtust võib hinnata üksnes atesteeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisav kogemus sarnase vara hindamisel ning kes tegutseb vastava vara asukohariigis.
- 9.3. Hindaja ei tohi olla seotud Fondivalitseja ega Investoritega. Hindaja tohib hinnata vaid sellist kinnisvara, mille puhul ta saab tegutseda sõltumatu eksperdina, ilma et tal tekiks huvide konflikte tulenevalt muudest seostest vastava varaga.
- 9.4. Investeerimiskomitee poolt määratud hindaja(d) avalikustatakse Veebilehel ning igal aastal Fondi aastaaruandes.
- 9.5. Kinnisvara hindaja vormistab hindamistulemused hindamisaktina. Hindamisakt koostatakse tunnustatud vara hindamise standardite kohaselt. Kinnisvara kajastatakse Brutoväärtuses, Kinnisvara Brutoväärtuses ja Fondi Puhasväärtuses kinnisvara hindamisaktis esitatud väärtuse alusel. Fondivalitseja võimaldab Investoritel tutvuda

Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara hindamisaktidega Fondivalitseja asukohas.

- 9.6. Fondivalitseja avaldab kinnisvara hindamise reeglid Veebilehel.

10. OSAKUTE VÄLJALASE

- 10.1. Osakud laseb Fondi nimel välja Fondivalitseja. Fondi Osakute omandamiseks peab Investor allkirjastama Märkimislepingu, mille Fondivalitseja võib oma allkirjaga aktsepteerida. Märkimislepingu allkirjastamisega kinnitab Investor, et ta on tutvunud Tingimustega, nõustub Tingimustega ja kohustub neid täitma.
- 10.2. Osakute väljalase ei ole avalik. Minimaalne Investeeringiskohustus Fondi ees on 50 000 eurot. Märkimislepingut, milles märgitavate Osakute Puhasväärtus kokku on alla 50 000 euro, ei aktsepteerita.
- 10.3. Fondivalitseja nõuab Investoritelt Investeeringiskohustusi sisse aeg-ajalt (st Investeeringiskohustuse Perioodi jooksul toimub mitu Osakute väljalaset) vastavalt investeerimisvajadusele või muule tegevusvajadusele. Väljalasete arvu ja ühe väljalaske käigus väljalastavate Osakute arvu üle otsustamine on Fondivalitseja pädevuses. Investeeringiskohustuste täitmist nõutakse Investoritelt proportsionaalselt, arvestades, et Investeeringiskohustuste Sissekutsumine igalt Investorilt peab moodustama vähemalt 50 000 eurot. Investoritelt proportsionaalselt sissenõutav summa lahutatakse Investori kogu Investeeringiskohustustest, kuni kogu Investeeringiskohustus on sisse nõutud. Investeeringiskohustuse Sissekutsumised Investorilt ei tohi ületada Investori poolt võetud Investeeringiskohustust.
- 10.4. Investor kohustub tasuma täielikult Osakute eest Fondivalitseja poolt saadetud Investeeringiskohustuse Sissekutsumise Teates toodud osades ja kuupäevadel. Fondivalitseja saadab Investeeringiskohustuse Sissekutsumise Teate Investoritele vähemalt 10 Pangapäeva enne tasumise tähtpäeva.
- 10.5. Sissemakse tegemisel Fondi omandab Investor sissemakse suurusele vastava arvu Osakuid. Osakute väljalase toimub väljalaskehinna tasumisel.
- 10.6. Osaku väljalaskehind määratakse Osaku Puhasväärtuse alusel, mis on kindlaks määratud viimasel Hindamispäeval enne Investeeringiskohustuste Sissekutsumise Teate saatmist. Investorile väljalastavate Osakute arv saadakse jagades Investorilt Märkimislepingu alusel saadud summa Osaku väljalaskehinnaga. Osakute väljalase ja registreerimine Investori registrikontole Registris toimub Investeeringiskohustuste Sissekutsumise Teates määratud tasumise tähtpäeval.
- 10.7. Kui Investor sõlmib Fondivalitsejaga Märkimislepingu pärast Osakute esimese väljalaske kuupäeva (**Hilisem Investor**) ja toimub Investeeringiskohustuste Sissekutsumine, kutsutakse esmalt sisse enne esmast Osakute väljalaset Märkimislepingu sõlminud Investorite kogu Investeeringiskohustus ning seejärel Hilisema Investori Investeeringiskohustus.
- 10.8. Kui Investor ei tasu Investeeringiskohustuste Sissekutsumise Teates märgitud summat tähtaegselt, arvestatakse maksmata summalt viivist määraga 6% aastas üle Euroopa Keskpanga kehtiva baasintressimäära. Kui maksmata summa koos viivisega ei ole

makstud 30 päeva jooksul Investeeringuskohustuste Sissekutsumise Teates määratud tähtpäevast, on Fondivalitsejal õigus:

- 10.8.1. nõuda Investorilt tekitatud kahju hüvitamist 10% ulatuses Investeeringuskohustusest, mille tasumisega Investor on viivitusel; ja
- 10.8.2. tasaarvestada kõik väljamaksed kohustusi rikkunud Investorile, kuni Fondile võlgnetav summa on täielikult tasutud.
- 10.9. Lisaks punktis 10.8 nimetatud sanktsioonidele võib Fondivalitseja rakendada ükskõik millist järgmistest meetmetest, kui Investor ei täida Investeeringuskohustuste Sissekutsumise Teates toodud tingimusi:
 - 10.9.1. osta tagasi rikkumises olevale Investorile kuuluvad Osakud, makstes nende eest Investorile summa, mis on võrdne tema Osakute Puhasväärtusega vastaval ajahetkel;
 - 10.9.2. nõuda leppetrahvi 15% punkti 10.9.1 kohaselt Investorile makstud summast;
 - 10.9.3. vähendada või lõpetada rikkumises oleva Investi Investeeringuskohustus;
 - 10.9.4. pakkuda oma kohustused täitnud Investoritele õigust osta rikkumises oleva Investi Osakud Fondis hinnaga, mis on võrdne rikkumises oleva Investi Osakute Puhasväärtusega;
 - 10.9.5. võtta Fondi uusi Investoreid, et asendada rikkumises olev Investor; ja/või
 - 10.9.6. kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 10.10. Pärast Investeeringuskohustuse Perioodi möödumist vabanevad kõik Investorid sisse kutsumata Investeeringuskohustusest, välja arvatud Fondivalitseja poolt teavitatud ulatuses, mis on vajalik:
 - 10.10.1. Fondi poolt tasumisele kuuluvate tasude, kulude ja kohustuste tasumiseks;
 - 10.10.2. kõigi investeeringute lõpetamiseks, milleks on kohustus võetud Investeeringuskohustuse Perioodi kestel (nt. uue vara omandamine pärast selle valmimist, renoveerimisprojekt); või
 - 10.10.3. jätkuinvesteeringute tegemiseks olemasolevasse varasse ulatuses, mis ei ületa 10% kõigi Investeeringuskohustuste summast.

11. OSAKUTE TAGASIVÕTMINE

11.1. Tagasivõtmine Investi nõudel

- 11.1.1. Osakuid ei võeta Investi taotlusel tagasi. Osakute tagasivõtmine toimub Fondi likvideerimisel.

11.2. Osakute kohustuslik tagasivõtmine

- 11.2.1. Kohustuslik tagasivõtmine on Fondivalitseja õigus nõuda Investorilt ning Investi vastav kohustus tagastada oma Osakud Fondile Tingimustes toodud korras.
- 11.2.2. Fondivalitsejal on õigus rakendada Investorile kuuluvate Osakute kohustuslikku tagasivõtmist Tingimustes sätestatud alustel või tagamaks, et Osakuid ei omanda ega oma:

- (a) mistahes isik vastuolus Tingimuste punktidega 7.2 või 10.2;
 - (b) mistahes isik, kes rikub mistahes riigi või riigiasutuse seadust või nõudmisi;
 - (c) mistahes isik asjaoludel, mis Fondivalitseja arvates võiksid tuua Fondile või Fondivalitsejale kaasa maksukohustuse või muu rahalise kohustuse, mis muul viisil poleks Fondile ega Fondivalitsejale tekkinud.
- 11.2.3. Fondivalitsejal on õigus rakendada Investorile kuuluvate Osakute kohustuslikku tagasivõtmist ka juhul kui Investor ei esita, hoolimata Fondivalitseja sellekohasest nõudmisest, dokumente või teavet, mis on vajalikud RTRTS-ist tulenevate Fondivalitseja hoolsuskohustuste täitmiseks.
- 11.2.4. Fondivalitseja võib punktides 11.2.2 ja 11.2.3 toodud juhul Osakud kohustuslikus korras tagasi võtta, teatades sellest vastavale Investorile. Kohustuslikul tagasivõtmisel tagasivõtmistasu ei võeta. Osaku tagasivõtmishind määratakse Osaku Puhasväärtuse alusel, mis on kindlaks määratud Fondivalitseja poolt Investorile vastava teate saatmise päevale eelneval viimasel Hindamispäeval. Osakute tagasivõtmisel tasutakse tagasivõtmishind (st Osaku Puhasväärtus, mis on korrutatud vastavale Investorile kuuluvate Osakute arvuga) Fondi varast Märkimislepingus toodud Investori arvelduskontole, kui RTRTS ei sätesta teisiti.

12. VÄLJAMAKSED INVESTORITELE

- 12.1. Pärast Fondi jätkusuutliku tegevuse tagamiseks, Fondi likviidsuse ohustamise vältimiseks ja teadaolevate Fondi kohustuste ja kulude katmiseks vajaliku summa kinnipidamist vastavalt Fondivalitseja otsusele, makstakse järelejäänud Fondi puhastulu iga-aastaselt proportsionaalselt Investoritele rahas välja. Fondivalitseja teeb Fondi nimel igale Investorile väljamakse 40 Pangapäeva jooksul alates Juhatuse poolt Fondi auditeeritud aastaaruande kinnitamisest. Fondivalitseja otsusel võib Investoritele teha ka vahepealseid väljamakseid.
- 12.2. Kui Investeerimiskomitee otsustab vastavalt punktile 12.3 tulu reinvesteeringu loobuda, jaotatakse Fondi puhastulu investeeringust väljumisest ning Fondi tulu refinantseerimisest pärast Fondivalitseja määratud eeldatavate kulude või kohustuste mahaarvamist, Investorite vahel 90 päeva jooksul pärast sellise tulu saamist.
- 12.3. Kolme aasta jooksul pärast Osakute esmast väljalaset investeeringutest väljumisest saadud puhastulu (selle olemasolul) reinvesteeritakse ega jaotata Investorite vahel tingimusel, et vähemalt 90% kogu Investeerimiskohustusest on Fondi poolt investeeritud. Pärast nimetatud kolmeaastase perioodi möödumist võib investeeringutest väljumise puhastulu reinvesteerida ainult olemasolevate investeeringute jätkuinvesteeringutena.
- 12.4. Investorid ei pea punktide 12.1 ja 12.2 kohaselt väljamaksete saamiseks teostama mingeid toiminguid (sh esitama taotlust). Fondivalitseja saadab teate talle teada olevatele Investorite posti- või elektronposti aadressidele, teavitades neid eelseisvast väljamaksest üks nädal ette, täpsustades ka summa suuruse ja väljamakse tegemise kuupäeva. Väljamaksed tehakse rahas Investori Märkimislepingus näidatud arvelduskontole, kui Investor ei ole teisiti teada andnud.

13. ÜLDKOOSOLEK

- 13.1. Investoritel on õigus punktis 13.3 toodud Fondi tegevust puudutavaid otsuseid vastu võtta Üldkoosolekul.
- 13.2. Üldkoosolekud toimuvad Fondivalitseja asukohas, kui vastava koosoleku kokkukutsumise teates ei ole märgitud teisiti.
- 13.3. Üldkoosolek kutsutakse kokku järgmiste küsimuste lahendamiseks:
 - 13.3.1. Fondi Tähtaja muutmine;
 - 13.3.2. Fondi likvideerimine;
 - 13.3.3. Osakute tagasivõtmise korra muutmine;
 - 13.3.4. Valitsemistasu, Depootasu ja muude Fondi arvel makstavate tasude suurendamine;
 - 13.3.5. Investoritele Fondi puhastulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
 - 13.3.6. Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui IFS ei sätesta teisiti;
 - 13.3.7. Fondi investeerimispoliitika põhiprintsiipide muutmise otsustamine;
 - 13.3.8. Tingimuste muutmine.
- 13.4. Üldkoosolek võib punktis 13.3 nimetatud otsuseid vastu võtta nii Investorite kui Fondivalitseja algatustel.
- 13.5. Üldkoosoleku kutsub kokku Fondivalitseja nii sageli, kui Üldkoosoleku pädevusse kuuluvate küsimuste otsustamiseks vajalik. Samuti võivad FI või Investorid, kelle Osakutega on esindatud vähemalt 1/10 häälest, nõuda Fondivalitsejalt Üldkoosoleku kokkukutsumist ning küsimuste Üldkoosoleku päevakorda võtmist. Kui Fondivalitseja ei kutsu Üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul pärast vastava nõude saamist FI-lt või Investoritelt, on FI-l või Investoritel õigus Üldkoosolek ise kokku kutsuda.
- 13.6. Üldkoosoleku toimumisest teavitatakse vähemalt kolm nädalat ette. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Veebilehel. Samaaegselt teate avaldamisega Veebilehel saadetakse Üldkoosoleku kokkukutsumise teade Investoritele nende Registrisse kantud postiaadressidel.
- 13.7. Üldkoosolekul võib osaleda Investor ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta Investorilt õigust osaleda Üldkoosolekul.
- 13.8. Üldkoosolekul koostatakse Üldkoosolekul osalevate Investorite nimekiri, millesse kantakse Investorite nimed ja nende Osakutest tulenevate häälte arv, samuti Investorite esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla Üldkoosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga Üldkoosolekul osalenud Investor või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile.
- 13.9. Üldkoosolekul otsuste vastuvõtmiseks Investorile kuuluvate häälte osakaal määratakse vastavalt Investorile kuuluvatest Osakutest tuleneva häälte arvu ja kõigi väljalastud ja tagasi võtmata Osakute häälte arvu suhtele seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku toimumist. Üldkoosolekul osalemiseks peab kümme päeva enne Üldkoosoleku toimumist Investoril olema Registris tema nimele registreeritud Osakuid.

- 13.10. Üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, kui sellel on esindatud vähemalt 2/3 Osakutega esindatud häälest. Kui Üldkoosolekul on esindatud vähem kui 2/3 Osakutega esindatud häälest, kutsub Fondivalitseja kolme nädala jooksul, kuid mitte varem kui seitsme päeva pärast, kokku uue Üldkoosoleku sama päevakorraga. Uus Üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma sõltumata seal esindatud häälte arvust.
- 13.11. Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt Üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 Üldkoosolekul osalevate Investorite nõusolekul, kui nende Osakutega on esindatud vähemalt 2/3 häälest.
- 13.12. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab vähemalt 2/3 Üldkoosolekul esindatud häälest, kui käesoleva punkti kohaselt ei kehti suurema hääleteenamuse nõuet. Üldkoosolek võib muuta Osakute tagasivõtmise korda (punkt 13.3.3) üksnes koos otsusega Fond likvideerida (punkt 13.3.2). Fondi likvideerimise, ühinemise või ümberkujundamise, Fondi Tähtaja muutmise või Tingimuste muutmise otsuse vastuvõtmiseks peab otsuse poolt hääletama 100% Üldkoosolekul esindatud häälest.
- 13.13. Üldkoosolekute kokkukutsumise ja läbiviimisega seotud kulud kannab Fond.

14. INVESTEERIMISKOMITEE

- 14.1. Investeerimiskomitee koosneb kahest kuni viiest liikmest, kellel on piisav kogemus Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturgudel, laitmatu maine ja asjakohane haridus. Juhatus otsustab Investeerimiskomitee liikmete tegeliku arvu ülaltoodu piires. Investeerimiskomitee liikmed määrab Juhatus vastavalt Tingimustes kehtestatud korrale.
- 14.2. Juhatus valib Investeerimiskomitee esimehe.
- 14.3. Investeerimiskomitee liikmed määratakse tähtajatult. Juhatus võib Investeerimiskomitee liikme igal ajal tagasi kutsuda ja asendada. Juhatus võib Investeerimiskomitee liikme tagasi kutsuda ka teda asendamata, st Juhatus võib teha otsuse Investeerimiskomitee liikmete arvu vähendamise kohta punktis 14.1 sätestatud piirides. Juhatusel on ainuõigus otsustada, milline punktides 14.4.1-14.4.4 toodud alternatiividest valitakse.
- 14.4. Sõltuvalt Juhatus poolt kinnitatud Investeerimiskomitee liikmete tegelikust arvust, koosneb Investeerimiskomitee järgmistest liikmetest:
- 14.4.1. kahest kahe suurima Investeerimiskohustusega Investoriga seotud liikmest (st üks liige kummagi Investori kohta), kuni kahest Fondivalitsejaga seotud liikmest ja vähemalt ühest sõltumatust liikmest (st liikmest, kes pole seotud ei Investorite ega Fondivalitsejaga), kui Investeerimiskomitee koosneb viiest liikmest;
- 14.4.2. ühest suurima Investeerimiskohustusega Investoriga seotud liikmest, kahest Fondivalitsejaga seotud liikmest ja ühest sõltumatust liikmest (st liikmest, kes pole seotud ei Investorite ega Fondivalitsejaga); või Investorite esindatuse puudumise korral kahest sõltumatust liikmest ja kahest Fondivalitsejaga seotud liikmest, kui Investeerimiskomitee koosneb neljast liikmest;

- 14.4.3. ühest suurima Investeeringiskohustusega Investoriga seotud liikmest, ühest Fondivalitsejaga seotud liikmest ja ühest sõltumatust liikmest (st liikmest, kes pole seotud ei Investorite ega Fondivalitsejaga); või kahest sõltumatust liikmest ja ühest Fondivalitsejaga seotud liikmest, kui Investeeringiskomitee koosneb kolmest liikmest;
- 14.4.4. ühest suurima Investeeringiskohustusega Investoriga seotud liikmest ja ühest Fondivalitsejaga seotud liikmest; või ühest sõltumatust liikmest (st liikmest, kes pole seotud ei Investorite ega Fondivalitsejaga) ja ühest Fondivalitsejaga seotud liikmest, kui Investeeringiskomitee koosneb kahest liikmest;
- 14.5. Kui suurima Investeeringiskohustusega Investor Fondis keeldub nimetamast oma esindajat Investeeringiskomiteesse vastavalt punktidele 14.4.1-14.4.4, läheb õigus nimetada oma esindaja Investeeringiskomiteesse üle suuruselt teise Investeeringiskohustusega Investorile. Kui kaks suurima Investeeringiskohustusega Investorit keelduvad nimetamast oma esindajat Investeeringiskomiteesse, otsustab Fondivalitseja, millist punktides 14.4.2-14.4.4 toodud Investorite esindatust mittedisaldavat alternatiivi kasutada.
- 14.6. Investeeringiskomiteel ega selle liikmetel ei ole õigust delegeerida oma õigusi teistele isikutele.
- 14.7. Investeeringiskomitee ainupädevusse kuulub Fondi investeerimiseesmärkide saavutamiseks kõigi investeerimise ja investeringutest väljumise otsuste tegemine. Investeeringiskomitee teeb eeltoodud otsuseid lähtuvalt Investorite ühistest huvidest. Investorite ees vastutab eeltoodud otsuste eest Fondivalitseja vastavalt punktile 15.9.
- 14.8. Lisaks punktis 14.7 nimetatud pädevusele on Investeeringiskomiteel ainupädevus:
- 14.8.1. määrata tähtpäev, millest hiljem uusi Investoreid Fondi vastu ei võeta;
- 14.8.2. pikendada Investeeringiskohustuse Perioodi vastavalt punktile 6.3;
- 14.8.3. määrata Fondi kinnisvara hindajad;
- 14.8.4. anda Fondijuh(t)i(de)le juhiseid Fondi juhtimiseks;
- 14.8.5. kinnitada Fondi hindamis- ja riskijuhtimismudelid;
- 14.8.6. tuvastada Fondi tururiskid, teha ettepanekuid tururiski piiramise kohta, jälgida piirangutest kinnipidamist ja koostada üldiseid riskiaruandeid tururiskide kohta;
- 14.8.7. pidada riskijuhtimisega seotud juhiste nimekirja, võrrelda neid rahvusvahelise hea tavaga ning vajadusel teha muudatus- ja parandusettepanekuid;
- 14.8.8. otsustada muid Tingimuste kohaselt Investeeringiskomitee pädevusse kuuluvaid küsimusi.
- 14.9. Investeeringiskomitee koosolekud toimuvad vastavalt tegelikele vajadustele. Igal Investeeringiskomitee liikmel ja Fondijuhil on õigus Investeeringiskomitee koosolek kokku kutsuda. Investeeringiskomiteel on õigus otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui kõik Investeeringiskomitee liikmed koosoleku kokku kutsumata jätmisega nõustuvad. Investeeringiskomitee koosolekud valmistab ette Investeeringiskomitee esimees.

- 14.10. Investeerimiskomitee võib vastu võtta otsuseid, kui vähemalt 2/3 liikmetest osalevad koosolekul. Investeerimiskomitee liikmeid ei saa esindada teised liikmed või kolmandad isikud.
- 14.11. Investeerimiskomitee otsus on vastu võetud, kui vähemalt 70% Investeerimiskomitee koosolekul esindatud häälest on otsuse poolt. Igal liikmel on üks hääl. Fondivalitsejal või Fondivalitsejaga seotud Investeerimiskomitee liikmetel on vetoõigus Investeerimiskomitee mis tahes otsuse suhtes, kui nende arvamuse kohaselt ei ole otsus Investorite parimates huvides või rikub seadust või Tingimusi.
- 14.12. Investeerimiskomitee koosolekud protokollitakse ning saadetakse Investeerimiskomitee liikmetele. Koosoleku protokollile kirjutavad alla kõik koosolekul osalenud Investeerimiskomitee liikmed ning protokoll koostanud isik. Kui mõni Investeerimiskomitee liige ei nõustu vastuvõetud otsusega, lisatakse eriarvamus protokollile ning eriarvamusel olev Investeerimiskomitee liige kinnitab oma arvamuse allkirjaga.
- 14.13. Otsuste tegemiseks võib Investeerimiskomitee nõuda Fondijuh(t)i(de)lt aruandeid, andes mõistliku aja aruannete koostamiseks. Fondijuht(id) koostavad vastavad aruanded või soovitused Investeerimiskomitee poolt määratud tähtpäeva(de)ks.
- 14.14. Investeerimiskomitee liikmetel on õigus saada oma ülesannete täitmise eest tasu. Investeerimiskomitee esimehele ja liikmetele makstava tasu suuruse määrab Juhatus.
- 14.15. Investeerimiskomitee koosolekute kokkukutsumise ja läbiviimisega seotud kulud kannab Fond.

15. FONDIVALITSEJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 15.1. Fondivalitseja tegevuse alused on määratud Fondivalitseja põhikirja, Tingimuste ja õigusaktidega.
- 15.2. Fondivalitsejal on õigus Fondi vara käsutada ja vallata ning muud sellest tulenevad õigused. Fondivalitseja teeb Fondi varaga tehinguid (sealhulgas investeerib Fondi vara) oma nimel ja kõigi Investorite ühisel arvel (st Fondi arvel).
- 15.3. Fondi vara valitsemiseks määrab Juhatus ühe või mitu Fondijuh(t)i, kelle ülesanne on koordineerida Fondi vara investeerimist ja muid Fondi valitsemisega seotud tegevusi ning jälgida, et Fondi valitsetaks vastavalt õigusaktides ja Tingimustes sätestatule. Fondijuh(t)i(de) ülesandeks on viia ellu Investeerimiskomitee investeerimise ja investeringutest väljumise otsused. Fondijuht(id) ei vastuta Fondi vara investeerimise ja investeringutest väljumise otsuste eest.
- 15.4. Fondivalitseja täidab punktis 15.11 nimetatud ülesandeid, kui vastavaid ülesandeid ei ole lepingutega edasi antud kolmandatele isikutele. Fondivalitseja investeerib Fondi vara vastavalt Tingimustes sätestatud investeerimispoliitikale, järgides Tingimustest ja õigusaktidest tulenevaid investeerimispiiranguid. Fondivalitseja peab Fondi vara investeerimisel hankima piisavat teavet vara kohta, mida ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud, jälgima selle emitendi majanduslikku olukorda, kelle väärtpabereid ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud, ja hankima

piisavat teavet vastaspoole, kellega Fondi arvel tehinguid tehakse, maksejõulisuse kohta.

- 15.5. Fondivalitseja peab Fondi vara valitsema lahus Fondivalitseja enda varast ja teiste tema valitsevate fondide varast ja varakogumitest. Fondi vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ning selle arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid.
- 15.6. Fondivalitseja korraldab Fondile otseselt või kaudselt kuuluvate kinnisasjade hoidmist ja säilitamist. Kinnisasjade hoidmisel ja säilitamisel järgib Fondivalitseja järgmisi põhimõtteid: (i) kinnisasjadega tuleb ümber käia ja neid hooldada heaperemehelikult, (ii) kinnisasjad tuleb võimalusel kindlustada, ja (iii) kinnisasjade (sh kinnisasjade oluliseks osaks olevate ehitiste) erakorralisel amortiseerumisel või nende seisukorra erakorralisel halvenemisel tuleb võimalusel kinnisasi (sh kinnisasja oluliseks osaks olev ehtis) taastada, remontida või parendada. Fondivalitseja võib kinnisasjade hoidmise ja säilitamisega seotud tegevusi edasi anda kolmandatele isikutele.
- 15.7. Fondivalitsejal on õigus (kuid pole kohustust) omandada ja omada Osakuid. Fondivalitsejale kuuluvate Osakute arv ei tohi Investeerimiskohustuse Perioodi lõppedes ületada 5% Fondi Osakute üldarvust. Õigusaktides ettenähtud juhtudel peab Fondivalitseja teavitama FI-d Osakute omandamisest. Andmed Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis tehakse kättesaadavaks vastavalt punktile 19.1.10.
- 15.8. Fondivalitsejal on õigus ja kohustus esitada oma nimel Investorite või Fondi nõuded Depositooriumi või kolmandate isikute vastu, kui nimetatud nõuete esitamata jätmine toob kaasa või võib kaasa tuua olulise kahju Fondile või Investoritele. Fondivalitseja ei ole kohustatud nimetatud nõudeid esitama, kui Fond või Investorid on juba nõuded esitanud.
- 15.9. Fondivalitseja vastutab Fondile või Investoritele oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest.
- 15.10. Fondivalitseja sõlmib Depositooriumiga depoolepingu Fondi raha ja likviidsete väärtpaberite hoidmiseks. Fondivalitseja hoiab ise Fondi kinnis- ja vallasvara (v.a. raha ja likviidsed väärtpaberid, mida saab hoida Depositoorium).
- 15.11. Fondivalitseja võib kolmandatele isikutele edasi anda järgmisi ülesandeid IFS-s sätestatud ulatuses ja korras:
 - 15.11.1. Fondi vara investeerimine, mis seisneb Fondi investeerimispoliitika kindlaksmääramises ja investeerimisotsuste tegemises Fondi vara paigutamisel;
 - 15.11.2. Osakute väljalaske, tagasivõtmise ja tagasiostu korraldamine;
 - 15.11.3. vajaduse korral Investorite omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Investoritele;
 - 15.11.4. Osakute turustamise korraldamine;
 - 15.11.5. Investoritele vajaliku teabe edastamine ja muu klienditeenindus;
 - 15.11.6. Fondi vara arvestuse pidamine ning Fondi raamatupidamise korraldamine;
 - 15.11.7. Fondi Puhasväärtuse määramine;

- 15.11.8. Registri pidamise korraldamine;
- 15.11.9. Fondi puhastulu arvestamine ning puhastulu jaotamise korraldamine Investoritele;
- 15.11.10. Fondivalitseja ja Fondi tegevuse õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- 15.11.11. eespool loetletud tegevustega otseselt seotud tegevused (näiteks vara hooldus, valitsemine ja kinnisvaraarendus).
- 15.12. Ülesannete edasiandmine kolmandatele isikutele ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.

16. DEPOSITOORIUMI TEGEVUS

- 16.1. Depositoorium hoiab Fondi raha ja likviidseid väärtpabereid, mida Depositoorium saab hoida. Depositooriumi poolt hoitavate varade ring määratakse kindlaks depoolepingus, kusjuures Depositooriumil on ainupädevus otsustada, milliseid varasid ta saab hoida. Depositoorium ei vastuta nende varade hoidmise eest, mida ta hoida ei saa (sealhulgas, kuid mitte ainult kinnisvara, väärtpaberite keskdepositooriumites mitteregistreeritud SPV-de aktsiad ja osad, õigused, lepingud). Depositoorium vastutab oma kohustuste rikkumise tagajärjel Fondile, Investoritele või Fondivalitsejale tekitatud otsese varalise kahju eest.
- 16.2. Vastavalt IFS-ile ei pea Fondil olema depositooriumit. Depositooriumi ülesanded, õigused, kohustused ja vastutus Fondi suhtes tulenevad Tingimustest ning Fondivalitseja ja Depositooriumi vahel sõlmitud depoolepingust. Depositooriumi ülesannetele, õigustele, kohustustele ja vastutusele ei kohaldu IFS, kui depoolepingus ei ole kokku lepitud mõne IFS sätte kohalduvuses depoolepingule.
- 16.3. Fondivalitseja võib sõlmida tehinguid Fondi raha ja likviidsete väärtpaberitega, mida Depositoorium saab hoida, ainult Depositooriumi kaudu või Depositooriumi eelneval teavitamisel. Antud kohustus ei laiene vara suhtes, mida Depositoorium ei saa hoida vastavalt punktis 16.1 sätestatule.
- 16.4. Depositooriumil on õigus vastavalt depoolepingus ettenähtud korrale sõlmida Depositooriumi ülesannete (sealhulgas Fondi varade hoidmise kohustuse) edasiandmiseks lepinguid kolmandate isikutega. Depositoorium valib Fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus. Depositoorium on enne ülesannete edasiandmist ning ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on küllaldased tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks. Fondi vara hoidmisel kolmandate isikute juures vastutab Depositoorium Fondile või Investoritele tekitatud otsese varalise kahju eest, kui Depositoorium ei ole Fondi vara hoidvate kolmandate isikute valikul rakendanud vajalikku hoolsust või täitnud kolmandate isikute üle järelevalve teostamise kohustust.

17. OSAKUTE REGISTER

- 17.1. Osakute Registrit peab Registripidaja. Osakute omandiõigus ja Osakutest tulenevad Investorite ja Fondivalitseja õigused ja kohustused loetakse tekkinuks kande tegemisest Registris. Investoril on õigus tugineda Registri kandele kolmandate isikute ees oma õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel. Investori nõudel väljastab Registripidaja tõendi Investorile kuuluvate Osakute kohta. Registri pidamisele, Registrisse kannete tegemisele, Registriandmete säilitamisele ja Registripidaja vastutusele kohaldatakse Fondivalitseja ja Registripidaja vahel sõlmitud lepingut Registri pidamise kohta ning Registripidaja kehtestatud reegleid Registripidamiseks. Registriandmete töötlemine toimub elektrooniliselt.
- 17.2. Osakutega tehingu tegemise tahteavaldusega annab Investor nõusoleku oma andmete (sealhulgas isikuandmete) töötlemiseks Registripidamiseks vajalikus ulatuses.
- 17.3. Registripidaja teeb Registrisse kandeid Osakuid puudutava tehinguinfo alusel. Kande aluseks võib olla ka kohtulahend või muu Registripidaja poolt aktsepteeritud alus.
- 17.4. Registripidaja on kohustatud säilitama temale kande tegemiseks esitatud andmeid ja dokumente vähemalt kümme aastat vastava kande tegemisest arvates. Andmeid säilitatakse dokumentaalselt või kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil.
- 17.5. Registripidaja vastutab Registri pidamise lepingust ja õigusaktidest tulenevate Registripidaja kohustuste rikkumise eest vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele, välja arvatud juhul, kui kohustuse rikkumine on vabandav vääramatuse tõttu. Registripidaja vastutab Fondivalitsejale ja/või Investori(te)le tekitatud otsese varalise kahju eest, kui kahju on põhjustanud Registripidaja raske hooletus, tahtlus või pettus. Registripidaja ei vastuta Fondivalitseja ja/või Investorite ees saamata jäänud tulu eest. Registripidaja ei vastuta mistahes kolmanda isiku teo, tegevusetuse, rikkumise või maksejõuetuse eest.

18. FONDI ARVELT MAKSTAVAD TASUD JA KULUD

18.1. Valitsemistasu

- 18.1.1. Fondivalitsejale makstakse Fondi arvel Valitsemistasu Fondi valitsemise eest (Fondivalitseja kohustused on sätestatud punktis 15 ja õigusaktides). Kui Fondi valitsemist maksustatakse käibemaksuga, siis lisandub käibemaks Valitsemistasule ja see makstakse Fondi arvelt.
- 18.1.2. *Aastane Valitsemistasu*
- (a) Fondivalitsejale makstakse Fondi arvel Aastast Valitsemistasu, mis määratakse järgmiselt:
- (i) Investeerimiskohustuse Perioodi kestel on Aastase Valitsemistasu määr 1,9% aastas aastalõpu Puhasväärtusest, mis on määratud Fondi auditeeritud aastaaruande ja, kui asjakohane, SPV-de auditeeritud aastaaruannete alusel (**Aastalõpu Puhasväärtus**), kusjuures Aastane Valitsemistasu arvutatakse järgmiselt:

- (a)i.1. Kuni Aastalõpu Puhasväärtuse kindlaksmääramiseni makstakse kalendriaasta jooksul maksmisele kuuluvat Aastast Valitsemistasu viimati kindlaksmääratud Puhasväärtuse alusel. Aastalõpu Puhasväärtuse kindlaksmääramise järgselt tasumisele kuuluvat Aastase Valitsemistasu osamakset korrigeeritakse (positiivse või negatiivse) erinevuse võrra vahepealsete Puhasväärtuste, mis võeti kalendriaasta jooksul Aastase Valitsemistasu arvutamise aluseks, ja Aastalõpu Puhasväärtuse vahel.
 - (a)i.2. Esimese kalendriaasta lõplik Aastane Valitsemistasu arvutatakse ümber vastavalt Fondi tegutsemise tegelikule päevade arvule esimesel kalendriaastal.
- (ii) Kui Fondi Maht on täies ulatuses investeeritud (st pärast Investeeringiskohustuse Perioodi lõppu), on Aastase Valitsemistasu määr 1,9% aastas eelneva Aastalõpu Puhasväärtusest, kusjuures Aastane Valitsemistasu arvutatakse järgmiselt:
 - (a)ii.1. Investeeringiskohustuse Perioodi lõpust kuni Aastalõpu Puhasväärtuse määramiseni võetakse Aastase Valitsemistasu arvutamisel aluseks viimati kindlaksmääratud Puhasväärtus (st nimetatud ajavahemikul ei arvutata Aastast Valitsemistasu eelmise Aastalõpu Puhasväärtuse alusel). Aastalõpu Puhasväärtuse kindlaksmääramise järgselt tasumisele kuuluvat Aastase Valitsemistasu osamakset korrigeeritakse vastavalt punktis 18.1.2(a)i.1 sätestatud korrale.
 - (a)ii.2. Fondi viimasel aastal tasumisele kuuluv Aastane Valitsemistasu põhineb eelmise Aastalõpu Puhasväärtusel. Aastase Valitsemistasu viimast osamakset korrigeeritakse (positiivse või negatiivse) erinevuse võrra Fondi viimasel aastal Aastase Valitsemistasu arvutamisel aluseks võetud Puhasväärtuse, ja Puhasväärtuse, mis on määratud Fondi viimase aasta kohta koostatud Fondi auditeeritud aastaaruande ja, kui asjakohane, SPV-de auditeeritud aastaaruannete alusel, vahel.
 - (a)ii.3. Aastatel, mil Fondi Maht on täielikult investeeritud, kuid mida ei ole nimetatud punktides 18.1.2(a)i.1 ja 18.1.2(a)i.2, on Aastase Valitsemistasu summa 1,9% aastas eelmise Aastalõpu Puhasväärtusest. Aasta lõpus ümberarvutusi ei tehta.
- (b) Sõltumata punktis 18.1.2(a)(ii) sätestatust, kui punkti 18.1.2(a)(ii) kohaselt arvutatud Aastane Valitsemistasu saavutab 825 000 euro taseme, ei saa järgnevate aastate Aastane Valitsemistasu kuni Fondi likvideerimiseni olla madalam kui 825 000 eurot (Aastase Valitsemistasu Alampiir). Aastast Valitsemistasu Alampiiri korrigeeritakse iga aasta vastavalt Eesti

tarbijahinnaindeksi muutumisele. Fondivalitseja võib oma äranägemisel teatud perioodidel vähendada käesolevas punktis sätestatud Aastast Valitsemistasu Alampiiri.

- (c) Aastast Valitsemistasu tasutakse Fondivalitsejale kvartaalsete osamaksetena 5 päeva jooksul pärast kvartali jooksul osutatud teenuste eest arve väljastamist, välja arvatud Aastase Valitsemistasu viimane osamakse. Aastase Valitsemistasu viimane osamakse, mida on korrigeeritud vastavalt punktile 18.1.2(a)ii.2, tasutakse Fondivalitsejale 5 päeva jooksul pärast Fondi viimase aasta kohta koostatud Fondi auditeeritud aastaaruande ja, kui asjakohane, SPV-de auditeeritud aastaaruannete kinnitamist.
- (d) Aastast Valitsemistasu arvutatakse ja tasutakse eurodes, kui kohalduvate õigusaktide imperatiivsete sätete kohaselt ei tule tasu arvutada ja tasuda muus valuutas.
- (e) Aastase Valitsemistasu arvutamise alus: tegelik päevade arv perioodis jagatud tegeliku päevade arvuga aastas (tegelik/tegelik).

18.1.3. *Tulemustasu*

- (a) Alates Fondi esimesest tegevusaastast on Fondivalitsejal õigus arvestada Tulemustasu punktis 18.1.3(b) toodud määras. Tulemustasu (kui selleks on alust) makstakse Fondivalitsejale pärast Fondi investeeringutest väljumise lõpuleviimist (st pärast kõigi Fondi varade võõrandamist) ning Juhatuse poolt Fondi viimase aasta kohta koostatud Fondi auditeeritud aastaaruande kinnitamist.
- (b) Kui Fondi keskmine aastane Sissemakstud Kapitali Tasuvus ületab 11% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada Tulemustasu 20% seda läve ületavast tulust. Fondi aastane Sissemakstud Kapitali Tasuvus arvutatakse Juhatuse kinnitatud Fondi auditeeritud aastaaruan(net)(d)e põhjal.
- (c) Näide Tulemustasu arvutamise kohta on toodud Tingimuste Lisas 1.
- (d) Tulemustasu makstakse välja 8 päeva jooksul pärast Fondi viimase aasta kohta koostatud Fondi auditeeritud aastaaruande kinnitamist Juhatuse poolt.
- (e) Kui Fondi valitsemine antakse või läheb Fondivalitsejalt vastavalt IFS-ile üle teisele fondivalitsejale, makstakse algsele Fondivalitsejale tema poolt väljateenitud Tulemustasu (kui selleks on alust) ajavahemiku eest, millal ta valitses Fondi.

18.1.4. *Vara Valitsemise Tasu*

- (a) Fondivalitsejal on õigus Vara Valitsemise Tasule punktis 18.1.4(b) sätestatud määras Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara valitsemise eest. Vara valitsemise teenus käesoleva punkti tähenduses on selliste kinnisvaraga seotud teenuste osutamise korraldamine nagu (i) SPV raamatupidamine, (ii) üürnikega suhtlemine, üürilepingute sõlmimine, üürimaksete kogumine, (iii) väiksemahuliste laienemisvõimaluste ja muude kinnisvara rahavoogude suurendamise võimaluste leidmine, planeerimine ja realiseerimine (välja arvatud suuremahulised ehitus- ja arendusprojektid), (iv) kommunaalteenused ja (v) vara

hooldus. Fondivalitsejal on õigus Vara Valitsemise Tasule ainult sellise Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara eest, millele Fondivalitseja osutab vara valitsemise teenust.

- (b) Vara Valitsemise Tasu arvutatakse kinnisvara, millele Fondivalitseja osutab vara valitsemise teenuseid, puhasrenditulust. Vara Valitsemise Tasu määr on 3-6% Fondivalitseja poolt valitsetava kinnisvara puhasrenditulust. Vara valitsemise üksikasjad ja täpse Vara Valitsemise Tasu määra vastavalt punktis 18.1.4(a) kirjeldatud teenuste osutamise ulatusele otsustab Investeerimiskomitee konkreetsesse kinnisvarasse investeerimise otsuse tegemisel. Täpse Vara Valitsemise Tasu määraga on Investoril võimalik tutvuda Fondivalitseja asukohas.
- (c) Vara Valitsemise Tasu arvutatakse igakuiselt ja tasutakse Fondivalitsejale 5 päeva jooksul pärast kuu jooksul vara valitsemise teenuste osutamise eest arve väljastamist.

18.2. Depootasu

- 18.2.1. Depositooriumile makstakse Depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastase Depootasu ülempiir on 0,03% Brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Depootasule lisandub käibemaks seaduses sätestatud määras. Depootasu koos käibemaksuga tasutakse Fondi arvel. Kehtiva Depootasu määraga on Investoril võimalik tutvuda Fondivalitseja asukohas.
- 18.2.2. Depootasu arvutatakse Brutoväärtusest igakuiselt ning makstakse Depositooriumile Depositooriumi poolt esitatud arve alusel mitte varem kui teenuste osutamise kvartalile järgneval kuul.

18.3. Muud Kulud

- 18.3.1. Fondi arvelt tasutakse Fondi tõrgeteta toimimise tagamiseks järgmisi Muid Kulusid:
 - (a) tasud vara valitsemise teenuste eest, kui vara valitsemise teenuseid Fondile otseselt või kaudselt kuuluvale kinnisvarale osutab kolmas isik (st mitte Fondivalitseja);
 - (b) Fondivalitsejale makstavad tasud Investeerimiskomitee poolt kinnitatud ulatuses punktis 18.1.4(a) nimetatata vara valitsemise teenuste (näiteks Fondivalitseja poolt osutatud vara valitsemise teenused seoses suuremahuliste ehitus- ja arendusprojektidega) osutamise eest;
 - (c) tasud ja kulud seoses Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldusega;
 - (d) kulud (sh intressikulud) seoses Fondi või SPV poolt laenu võtmisega;
 - (e) kulud seoses Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara hindamisega (kui see on seotud punktis 9 nimetatud regulaarse hindamisega);
 - (f) Fondi moodustamise ja likvideerimisega seotud kulud, s.h. väliste konsultantide kulud, mida võidakse tasuda pärast Fondi esimese investeerimistehingu lõpule viimist;

- (g) Registripidaja tasud Osakute registreerimise ja muude Registripidaja poolt Investoritele osutatud teenuste eest (kui need ei kuulu tasumisele otse Investorite poolt);
- (h) Investeerimiskomitee liikmetele makstav tasu;
- (i) Üldkoosolekute kokkukutsumise ja läbiviimisega seotud kulud;
- (j) Investeerimiskomitee koosolekute kokkukutsumise ja läbiviimisega seotud kulud;
- (k) igakvartaalsete ja -aastaste Investorite uudiste ja aruannete trükkikulud;
- (l) Fondi tulu jaotamise ja selle arvutamise kulud;
- (m) kulud Fondi ja SPV-de maksude planeerimise/struktureerimise ja maksualase nõustamise eest, kui need ei ole seotud Fondi poolt otseselt või kaudselt kinnisvara omandamisega;
- (n) tasud Fondi ja SPV-de aastaaruannete auditeerimise eest;
- (o) Fondi ja SPV-de kvartaalsete ja aastaaruannete (sh maksudeklaratsioonide ja maksuaruannete) koostamise kulud;
- (p) üürnike vahendamistasud, mis on seotud Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- (q) kindlustuskulud ning maa- ja/või kinnisvaramaksud, mis on seotud Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- (r) tasud turundusteenuste eest, mis on seotud Fondi või Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- (s) kulud ja tasud seoses Fondi noteerimisega punkti 20.1 kohaselt;
- (t) muud Fondiga seotud tasud nagu näiteks tehingutasud, pangatasud, vahendustasud, väärtpaberite hoiustamise või pantimisega seotud tasud, väärtpaberikonto haldamistasud, riigilõivud, tasud õigusabiteenuste eest, kohtukulud;
- (u) kulutused, mis on seotud investeeringute tegemise ja neist väljumisega (st kinnisvara, SPV-de aktsiate ja osade ning Fondi muude varade omandamise ja käsutamisega seotud kulutused, aga ka alustatud, kuid lõpule viimata jäänud tehingutega seotud kulutused), sealhulgas, kuid mitte ainult, riigilõivud, notaritasud, tasud kinnisvara hindamise eest atesteeritud hindajatele (kui tasud on seotud investeeringute tegemise või neist väljumisega), kinnisvara soetamisega otseselt seotud juriidilise- ja maksuauditi ning muude auditite korraldamise tasud;
- (v) punktides 18.3.1(a)-18.3.1(u) nimetatud kuludele lisanduvad maksud.

18.3.2. Fond katab ka kulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga) (**Investeerimiskulud**). Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, maakleritasud, arhitektitasud, detailplaneeringuga seotud kulud ja muude

konsultantide kulud. Investeeringukulud ei loeta Muudeks Kuludeks, vaid Fondi investeeringuteks.

- 18.4. Fondi arvelt aasta jooksul makstavad tasud (st Valitsemistasud ja Depootasud) ning Muud Kulud kokku ei tohi ületada 30% Fondi Puhasväärtusest.

19. TEABE AVALIKUSTAMINE JA FONDI RAAMATUPIDAMINE

- 19.1. Fondivalitseja teeb Fondivalitseja asukohas ja Veebilehel kättesaadavaks vähemalt järgmised andmed ja dokumendid:

- 19.1.1. Tingimused;
- 19.1.2. Fondi viimane aastaaruanne;
- 19.1.3. Fondi viimane poolaastaaruanne, kui see on kinnitatud pärast viimast aastaaruannet;
- 19.1.4. Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
- 19.1.5. Fondijuh(t)i(de) nimi(ed);
- 19.1.6. Depositooriumi nimi ja kontaktandmed;
- 19.1.7. Fondi ja Osaku Puhasväärtus;
- 19.1.8. Fondivalitseja sisereeglid Puhasväärtuse määramiseks;
- 19.1.9. kinnisvara hindamise reeglid;
- 19.1.10. andmed Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis.

- 19.2. Fondi raamatupidamist korraldab Fondivalitseja. Fondivalitseja hoiab Fondi raamatupidamise lahus Fondivalitseja ja teiste tema valitsetavate fondide raamatupidamisest. Fondi aastaaruanne tehakse punktis 19.1 toodud korras kättesaadavaks hiljemalt 4 kuud pärast Fondi majandusaasta lõppemist ning poolaastaaruanne hiljemalt 2 kuud pärast poolaasta lõppu. Fondi majandusaastaks on Fondivalitseja majandusaasta. Fondivalitseja majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

- 19.3. Fondivalitseja avaldab infot asjaolude kohta, mis oluliselt mõjutavad tema poolt valitsetavate fondide (sealhulgas Fondi) tegevust või finantsolukorda või Osaku Puhasväärtuse kujunemist Veebilehel.

- 19.4. Fondivalitseja saadab Investorite teadaolevaile elektronposti aadressidele kvartaalseid aruandeid Fondi majandustulemuste ja investeeringutegevuse kohta. Fondivalitsejal on õigus saata Investorite teadaolevaile posti- või elektronposti aadressidele ka muid teateid ja aruandeid Fondi kohta.

20. FONDI NOTEERIMINE, TÄHTAEG JA LIKVIDEERIMINE

- 20.1. Fondivalitseja võib otsustada hiljemalt Fondi Tähtaja lõpus Fondi noteerida Eesti või mõne muu Euroopa Liidu liikmesriigi börsil. Kui Fondi noteerimiseks on vajalik Üldkoosoleku pädevusse kuuluva otsuse vastuvõtmine (näiteks otsus kujundada Fond



ümber avalikuks fondiks), on käesoleva punkti kohaselt Fondi noteerimise otsustamine Üldkoosoleku ainupädevuses.

- 20.2. Üldkoosoleku otsusega võib Fondi Tähtaega pikendada kuni kahe aasta võrra.
- 20.3. Kui Üldkoosolek ei otsusta vastavalt punktile 20.2 Fondi Tähtaega pikendada ning Fondi noteerimine vastavalt punktile 20.1 ei ole Fondi Tähtaja lõpuks toimunud, likvideeritakse Fond Fondi Tähtaja saabumisel.
- 20.4. Kui Üldkoosolek otsustab Fondi Tähtaega vastavalt punktile 20.2 pikendada, likvideeritakse Fond pikendatud Fondi Tähtaja möödumisel, kui Üldkoosolek ei otsusta teisiti.
- 20.5. Üldkoosolek võib otsustada Fondi likvideerida ka enne Fondi Tähtaja möödumist, kui likvideerimine on tingitud Fondiga seotud majandusliku või poliitilise olukorra muutusest.
- 20.6. Fondivalitseja teavitab likvideerimisotsusest Investoreid enne likvideerimismenetluse algust, märkides teates likvideerimise põhjused ja korra.
- 20.7. Fondi likvideerija on Fondivalitseja.
- 20.8. Fondi likvideerimiseks taotleb Fondivalitseja FI-lt vastava loa.
- 20.9. FI-lt Fondi likvideerimise loa saamisel avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Fondi likvideerimise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja Veebilehel, märkides teates seadusega nõutavad andmed. Likvideerimisteate avaldamisele järgnevast päevast peatatakse Osakute väljalase ja tagasivõtmine ning Investoritele tehtavad väljamaksed. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul likvideerimisteate avaldamisest. FI loal võib nimetatud tähtaega Fondivalitseja taotlusel pikendada; pikendamise tulemusena ei või likvideerimise tähtaeg ületada 18 kuud.
- 20.10. Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja Fondi varad, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Fondi arvelt võib katta Fondi likvideerimise kulusid 2% ulatuses Fondi Puhasväärtusest likvideerimisotsuse vastuvõtmise päeva seisuga. Kui tegelikud likvideerimiskulud on suuremad, vastutab nimetatud määra ületavate kulude eest Fondivalitseja või fondivalitsejana tegutsenud isik.
- 20.11. Fondivalitseja jaotab likvideerimisel järelejäänud vara Investorite vahel vastavalt igale Investorile kuulunud Osakute arvule. Väljamaksed Investoritele tehakse rahas, kui FI ei ole andnud nõusolekut teha väljamakseid muus varas.

21. TINGIMUSTE MUUTMINE

- 21.1. Tingimusi võib muuta Üldkoosoleku otsusega.
- 21.2. Pärast muudetud Tingimuste registreerimist FI-s, avaldab Fondivalitseja Tingimuste muudetud teksti Veebilehel ning teavitab FI-d muudatuste avaldamise kuupäevast. Muudatused jõustuvad ühe kuu möödumisel päevast, mil FI sai vastava teate Fondivalitsejalt, kui teates ei ole ette nähtud hilisemat jõustumise tähtpäeva.

Lisa 1

EUR'000	01.01.2010	31.12.2010	01.01.2011	31.12.2011	01.01.2012	31.12.2012
Kogu Sissemakstud Kapital	5 000	30 000	30 000	55 000	55 000	75 000
Keskmine Sissemakstud Kapital aasta kohta (Sissemakstud Kapital aasta algul + Sissemakstud Kapital aasta lõpul / 2)		17 500		42 500		65 000
Keskmine Sissemakstud Kapital 3 aasta jooksul (kolme aasta keskmiste Sissemakstud Kapitalide summa / 3)						41 667
Fondi puhastulu (enne Tulemustasu väljamaksmist)		1 268		6 503		9 356
Fondi keskmine puhastulu 3 aasta jooksul						5 709
11% 3 aasta keskmisest Sissemakstud Kapitalist (Tasuvuslävi)						4 583
Tasuvusläve ületav Fondi 3 aasta keskmine puhastulu (Fondi 3 aasta keskmine puhastulu miinus Tasuvuslävi 11%)						1 126
Tulemustasu (20% Fondi 3 aasta keskmisest puhastulust, mis ületab Tasuvusläve)						225