



TALLINNA NOTAR KAATA KARTAU

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1810

AMETITEGEVUSE TÕESTAMISE

TOIMINGU NUMBER

15/KJ/1810

EFTEN Real Estate Fund III AS ASUTAMISLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Kaata Kartau notaribüroos Tallinnas Rävåla pst 5 kuuendal mail kahe tuhande viieteistkümmendal aastal (06.05.2015.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

OÜ Sannu Investeeringud, registrikood 11466931, aadress Lauteri 1-63a, Tallinn, e-posti aadress sander.rebane@gmail.com, edaspidi nimetatud **Asutaja 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Sander Rebane**, isikukood 37409254217, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel,

AS Esraven, registrikood 10175114, aadress Pärnu mnt. 234, Tallinn, e-posti aadress info@esraven.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud prokurist **Key Kunman**, isikukood 47902080317, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel,

OÜ KEY, registrikood 10175002, aadress Pärnu mnt 234, Tallinn, e-posti aadress info@silikaatgrupp.cc, edaspidi nimetatud **Asutaja 3**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Key Kunman**, isikukood 47902080317, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel,

AKTSIASELTS HELMES, registrikood 10364097, aadress Lõdtsa 6, Tallinn, e-posti aadress info@hclmes.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 4**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jaan Pillesaar**, isikukood 36710010327, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete

alusel,

Osühing Eggera, registrikood 10540814, aadress Lauteri 5, Tallinn, e-posti aadress cggcra@bestinvest.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 5**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Laire Piik**, isikukood 47312044917, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel,

OÜ Greatway, registrikood 11449192, aadress A. Lauteri 5, Tallinn, e-posti aadress arti.arakas@eften.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 6**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Arti Arakas**, isikukood 36806050278, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

Olav Miil, isikukood 36703090299, aadress Pihelgalaid, Mereäärse küla, Varbla vald, Pärnu maakond, e-posti aadress olav@eften.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 7**, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

Miemma Holding OÜ, registrikood 11444929, aadress Metsa 31, e-posti aadress viljar.arakas@eften.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 8**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Viljar Arakas**, isikukood 37902260336, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

OÜ Loogika, registrikood 11058681, aadress Vabriku 33a-5/7, Tallinn, e-posti aadress veela@loogika.ee, toomas.talts@loogika.ee, edaspidi nimetatud **Asutaja 9**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Maic Talts**, isikukood 47405316029, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

Arendusmaa OÜ, registrikood 11309338, aadress Vindi 9-25, Tallinn, e-posti aadress tonu.uustalu@gmail.com, edaspidi nimetatud **Asutaja 10**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tõnu Uustalu**, isikukood 37503082761, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

OÜ Peak Living, isikukood 12317245, aadress Hämariku tee 11, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, e-posti aadress laire.piik@gmail.com, edaspidi nimetatud **Asutaja 11**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Laire Piik**, isikukood 47312044917, kelle isikusamasus on tuvastatud Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel,

edaspidi koos nimetatud **Asutajad**, ning

Viljar Arakas, isikukood 37902260336, aadress Metsa tänav 31, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, e-posti aadress viljar.arakas@eften.ee, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et ta on nõus olema EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liige, ei esine asjaolusid, mis seaduse kohaselt välistavad tema juhatuse liikmeks oleku ja tal on seaduse kohaselt õigus olla juhatuse liige,

Tõnu Uustalu, isikukood 37503082761, aadress Toomiku tee 34, Tallinn, e-posti aadress tonu@eften.ee, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et ta on nõus

olema EfTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liige, ei esine asjaolusid, mis seaduse kohaselt välistavad tema juhatuse liikmeks oleku ja tal on seaduse kohaselt õigus olla juhatuse liige.

Asutajad on kokku leppinud asutada kinnisvarafondi aktsiaseltsina ning osalejad paluvad kanda äriregistrisse aktsiaseltsi alljärgnevate andmetega:

1. Aktsiaseltsi ärinimi on **EfTEN Real Estate Fund III AS**.
 2. Aktsiaseltsi asukoht on Tallinn, Eesti Vabariik, ja aadress A. Lauteri 5, Tallinn 10114.
 3. Aktsiaseltsi aktsiakapitali kavandatav suurus on kolm miljonit kolmsada kuuskümmend tuhat (3 360 000) eurot, mis on jagatud kolmesaja kolmekümne kuue tuhandeks (336 000) tühte liiki nimeliseks aktsiaks nimiväärtusega kümme (10) eurot iga aktsia, millest igaüks annab aktsionärile 1 (ühe) hääle.
 4. Aktsiad jagunevad aktsionäride vahel järgmiselt:
 - 4.1. Asutajale 1 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.2. Asutajale 2 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.3. Asutajale 3 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.4. Asutajale 4 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.5. Asutajale 5 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.6. Asutajale 6 kuulub viiskümmend tuhat (50 000) aktsiat;
 - 4.7. Asutajale 7 kuulub kaksikümmend tuhat (20 000) aktsiat;
 - 4.8. Asutajale 8 kuulub viis tuhat (5 000) aktsiat;
 - 4.9. Asutajale 9 kuulub viis tuhat (5 000) aktsiat;
 - 4.10. Asutajale 10 kuulub viis tuhat (5 000) aktsiat;
 - 4.11. Asutajale 11 kuulub üks tuhat (1 000) aktsiat.
 5. Asutajad tasuvad aktsiate eest vastavalt nimiväärtusele rahalise sissemaksega selleks avatavale kontole enne äriregistri pidajale esmakande avalduse esitamist.
 6. Aktsiaseltsi juhatuse liikmed on:
 - 6.1. **Viljar Arakas**, isikukood 37902260336, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020;
 - 6.2. **Tõnu Uustalu**, isikukood 37503082761, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020.
- Aktsiaseltsi võib kõikide tehingute tegemisel esindada iga juhatuse liige.
7. Aktsiaseltsi nõukogu liikmed on:
 - 7.1. **Arti Arakas**, isikukood 36806050278, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020;
 - 7.2. **Olav Miil**, isikukood 36703090299, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020;
 - 7.3. **Siive Penu**, isikukood 46705224914, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020;
 - 7.4. **Sander Rebanc**, isikukood 37409254217, ametiaja lõpukuupäev 06.05.2020.
 8. Aktsiaseltsi audiitoriks on **Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers**, registrikood 10142876.
 9. Aktsiaseltsi EfTEN Real Estate Fund III AS fondivalitseja on **EfTEN Capital AS**, registrikood 11505542. Käesolevaga kinnitab Asutaja nimetatud fondivalitsejaga sõlmitava valitsemislepingu, mis on käesoleva asutamislepingu lisaks nr 3.
 10. Aktsiaseltsi EfTEN Real Estate Fund III AS deponitöörum on **Swedbank AS**, registrikood 10060701. Käesolevaga kinnitab Asutaja nimetatud fondivalitsejaga ja

depositooriumiga sõlmitava depoolepingu projekti ning volitab juhatust valitsemislepingut ja depoolepingut sõlmima.

11. Käesolevaga kinnitavad Asutajad EFTEN Real Estate Fund III AS-i äriplaani.
12. Aktsiaseltsi majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.
13. Asutajad kinnitavad asutamislepinguga asutatava aktsiaseltsi põhikirja (asutamislepingu lisa nr 2). Põhikirja kinnitamise kuupäev on käesoleva asutamislepingu sõlmimise kuupäev.

Asutaja 1 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 2 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 3 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 4 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 5 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 6 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 8 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 9 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 10 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Asutaja 11 esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused ja volitused allkirjastada käesolev dokument ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Käesolev notariaalakt on osalejale notariaalakti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid notariaalaktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas dokumendis on 23 nõõri ja reljeelõpitseri abil kõidetud lehte.

Notari tasu 7 705,92 eurot (tehinguväärtus 3 360 000 eurot, notari tasu seaduse § 18, 22 ja 23 p 2).

Käibemaks 1 541.18 eurot.

Kokku 9 247.10 eurot.

Riigilõiv aktsiaseltsi äriregistrisse kandmisel 145 eurot (riigilõivuseadus § 62 lg 2).

Felnimetatutele lisandub ära kirja kinnitamise tasu.

Maire Veldt
ees- ja perekonnanimi

M. Toalks
allkiri

Antti Anakas
ees- ja perekonnanimi

Alku
allkiri

Sander Rebase
ees- ja perekonnanimi

S. Rebase
allkiri

Edgar Anakas
ees- ja perekonnanimi

Edgar Anakas
allkiri

Tom Untala
ees- ja perekonnanimi

Tom Untala
allkiri

Laine Põh
ees- ja perekonnanimi

Laine Põh
allkiri

Teo Tuunan
ees- ja perekonnanimi

Teo Tuunan
allkiri

Jaani Pillesaar
ees- ja perekonnanimi

Jaani Pillesaar
allkiri

Olavi Linn
ees- ja perekonnanimi

Olavi Linn
allkiri

Notari
sh



1. Notariaalakti tõestaja poolt osalejale antud selgitused

- 1.1. Raamatupidamise seaduse §-i 26 lg 1 kohaselt koostab raamatupidamiskohustuslane asutamisel või raamatupidamise kohustuse tekkimisel raamatupidamiskohustuslane algbilansi, kus kajastub tema vara, kohustuste ja omakapitali suurus enne majandustegevuse alustamist või enne raamatupidamise kohustuse tekkimist.
- 1.2. Äriseadustiku § 520 kohaselt peavad asutajad kuni ühingu äriregistrisse kandmise ni kasutama ühingu nimel tegutsemiseks kavandatavat ärinime koos täiendiga "asutamisel", samuti äriseadustiku § 147 kohaselt vastutavad enne äriregistrisse kandmist asutatava äriühingu nimel tehtud tehingutest tulenevate kohustuste täitmise eest tehingu teinud isikud solidaarselt.
- 1.3. Kui ärinimi ei vasta seaduse, sh investörimisfondide seaduse nõuetele, tuleb käesolevat asutamislepingut vastavas osas muuta, kusjuures tehinguväärtuseks, millest arvestatakse asutamislepingu muutmisel notaritasu, on üks kümnendik (1/10) esialgse asutamislepingu tehinguväärtusest.
- 1.4. Ühingu äriregistrisse kandmiseks peab ühe (1) aasta jooksul arvates asutamislepingu sõlmimisest esitama äriregistri pidajale vastava avalduse ja avalduse lisadokumendid.
- 1.5. Investeeringufondide seaduse § 193 lg 1 kohaselt tuleb enne fondi registreerimist äriregistris või tegutseva aktsiaseltsi puhul aktsiaseltsi põhikirja muudatuste registreerimist äriregistris fondi asutamine või põhikirja muudatused kooskõlastada Finantsinspeksioonis. Sama sätte lg 2 kohaselt esitavad fondi asutamise kooskõlastamiseks aktsiaseltsi juhatuse liikmed, kes on märgitud asutamislepingus, või tegutseva äriühingu puhul äriregistri registrikaardile kantud juhatuse liikmed Finantsinspeksioonile kirjaliku avalduse ning järgmised andmed ja dokumendid: 1) asutamisleping; 2) põhikirja; 3) valitsemisleping; 4) deपोoleping, kui fondil on depositeorium; 5) andmed aktsiaseltsi nõukogu ja juhatuse liikmete kohta, mis sisaldavad neist igaühe ees- ja perekonnanime, isikukoodi või selle puudumisel sünniaega, elukohta, hariduse kirjeldust, viimase viie aasta töö- ja ametikohtade täielikku loetelu ning juhatuse liikmete puhul nende ülesannete kirjeldust; 6) andmed aktsiaseltsi audiitori kohta, mis sisaldavad tema nime, elu- või asukohta, isikukoodi, selle puudumisel sünniaega, või registrikoodi; 7) käesoleva seaduse §-s 194 sätestatud nõuetele vastav äriplaan. Avaldusele ja sellega seonduvalt hiljem esitatavatele andmetele ja dokumentidele lisatakse fondi kõigi juhatuse liikmete poolt allkirjastatud kinnitus kooskõlastamise taotlemisel esitatavate andmete ja dokumentide õigsuse kohta.

2. Avalduse äriregistrile esitamine ja avalduse lisadokumendid

- 2.1. Osaleja soovib kasutada seaduses sätestatud võimalust, et notariaalakti tõestaja edastab käesoleva asutamislepingu ja selles sisalduva avalduse ning lisadokumendid äriregistri pidajale pärast osaleja poolt notariile lisadokumentide esitamist.
- 2.2. Koos käesoleva otsusega ja avaldusega esitatakse äriregistri pidajale:
 - 2.2.1. aktsiaseltsi sidevahendite (telefoni ja faksi numbrid, e-posti ja Interneti kodulehe aadress jms) andmed, telefoni ja faksi numbri ette tuleb märkida

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Kall", "Sleeb", and others.]

riigisisene sihtnumber.

- 2.2.2. Audiitori(te) olemasolul juhatuse liikme poolt allkirjastatud lehel audiitori(te) nimed, isikukoodid, elukohad ja audiitortegevuse õiguslik alus.
- 2.2.3. Audiitori kirjalik nõusolek tema nimetamise kohta aktsiaseltsi audiitoriks.
- 2.2.4. Juhatuse liikme poolt allkirjastatud lehel nõukogu liikmete nimed, isikukoodid, elukohad ja volituste alguskuupäev.
- 2.2.5. Aktsiaseltsi nõukogu liikmete kirjalikud nõusolekud nende valimise kohta nõukogu liikmeks.
- 2.2.6. Eesti väärtpaperite keskregistri pidaja teatis aktsiate registreerimise kohta Eesti väärtpaperite keskregistris.
- 2.2.7. Fondi asutamise kooskõlastamise otsus (investeeringufondide seaduse § 195 lg 4).
- 2.2.8. Teave kavandatud põhitegevusala kohta.
- 2.2.9. Kviitung aktsiaseltsi registreerimise eest ette nähtud riigilõivu summas 140.60 eurot (riigilõivuseadus § 59 lg 2) tasumise kohta Rahandusministeeriumi kontole.

3. Notariaalakti originaal ja ära kirjade väljastamine

- 3.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 3.2. Asutajad soovivad lepingust kinnitatud ära kirja väljastamist. Osalejale väljastatakse notariaalakti ära kiri osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.
- 3.3. Äriregistrile esitatakse käesoleva notariaalakti kinnitatud ära kiri.

4. Asutamisega seotud kulud

- 4.1. Asutamiskulude eeldatav suurus on kümme tuhat (10 000) eurot ja selle tasub EFTEN Real Estate Fund III AS.
- 4.2. Osalejad tasuvad notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kahe (2) tööpäeva jooksul tilckandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

M. Jalt



Stebare

EFTEN REAL ESTATE FUND III ASI VALITSEMISLEPING

Tallinnas, ____ . mail 2015. a.

EFTEN Real Estate Fund III AS (edaspidi „Fond“), registrikood _____, aadress: Tallinn, A.Lauteri 5, mida esindab juhatuse liige Viljar Arakas

ja

EFTEN Capital AS (edaspidi „Fondivalitseja“), registrikood 11505542, aadress: Tallinn, A.Lauteri 5, mida osindab juhatuse liige Maie Talts, mida edaspidi nimetatakse ühiselt „Pooled“ ja kumbagi eraldi „Pool“,

ARVESTADES, ET:

- (A) Fond on kinnisvarafond, mille eesmärk on avalikult pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvaraportfelist;
- (B) Fondivalitseja on alternatiivfondi fondivalitseja, kelle peamiseks tegevuseks on fondide valitsemine sõlmitud ja sõlmitavate valitsemislepingute alusel;
- (C) Finantsinspeksioon on Fondivalitsejale väljastanud tegevusloa alternatiivfondide valitsemiseks,

siis

on Pooled kokku leppinud alljärgnevas:

1. LEPINGU EESMÄRK JA ESE

- 1.1. Lepingu eesmärk on sätestada Fondivalitseja poolt Fondi valitsemise tingimused tulenevalt Fondi põhikirjast, Fondi äriplaanist ja õigusaktidest, sh investoorimisfondide seadusest (edaspidi „IFS“).
- 1.2. Lepingu eesmärgiks ja esemeks ei ole Fondivalitseja poolt Fondi kinnisvara korrashoiuga seotud haldusteenuste, Fondi auditoorimisteenuste, depoteenuste, raamatupidamisteenuste jt teenuste, mida ei ole nimetatud Lepingu punkti 2.1 alapunktides, osutamine Fondile, välja arvatud juhult, kui Pooled lepivad Lepingu täitmise käigus kokku teisiti ja vormistavad vastava otsuse Lepingu lisana.
- 1.3. Käesoleva Lepingu kohaselt kohustub Fond andma oma vara Fondivalitseja käsutusse ja Fondivalitseja kohustub vastavalt Fondi põhikirjale investeerima Fondi vara Fondile tulu teenimise eesmärgil.

2. FONDIVALITSEMINE

- 2.1. Fondi valitsemine on Fondi vara investeerimine, sealhulgas Fondi vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Pooled täpsustavad, et investeerimisteenuste sisuks on:
 - 2.1.1. Fondi äriplaanile ja põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
 - 2.1.2. investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine (väärtuse analüüs, üürnike või ronnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juridiline ja keskkonda puudutav analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
 - 2.1.2.1. tehniline – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edasiseks eksploatatsiooniks sobilikus korras;

M. Talts

Arakas

1. Talts

Skbae

- 2.1.2.2. juriidiline – õiguslik audit, veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajaliste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
- 2.1.2.3. äriiline-finants – audit veendumaks, et müügiprospoktis vms dokumendis esitatud informatsiooni vastab Fondi tingimustele ja finantskalkulatsioonid;
- 2.1.3. riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
- 2.1.4. objektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine Fondi nimel.
- 2.2. Fondivalitseja osutab Fondilo soosos Fondi valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:
- 2.2.1. aktsiate väljalaske ja tagasivõtmise või tagasiloostmise korraldamine;
- 2.2.2. vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi aktsionäridele;
- 2.2.3. Fondi aktsionäridele vajalikku teabe odastamine ning muu klienditeenindus;
- 2.2.4. Fondi aktsiate turustamise korraldamine;
- 2.2.5. Fondi vara arvostuse pidamine, v.a Fondi kuuluvate ettevõtete raamatupidamise kulud;
- 2.2.6. Fondi vara puhasväärtuse määramine;
- 2.2.7. vajaduse korral Fondi aktsiate registri pidamise korraldamine;
- 2.2.8. Fondi tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine Fondi aktsionäride vahel;
- 2.2.9. fondivalitsoja ja Fondi tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- 2.2.10. punktides 2.2.1 – 2.2.9 nimetatud tegevustega otseselt seotud tegevused;
- 2.2.11. Fondi valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine;
- 2.2.12. Fondi investooringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, ettevõtjate nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ettevõtjate ühinemise ja omandamisega soosos ning muudes fondi ja selle investooringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

3. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Fondi õigused ja kohustused

- 3.1.1. Fond kohustub andma Fondivalitsejale informatsiooni, mis on vajalik Fondivalitsejale Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 3.1.2. Fond kohustub Fondivalitsejale üle andma dokumentatsiooni, sh vajalikus ulatuses volikirjad, mis võimaldavad Fondivalitsejal Lepingut nõuetekohaselt täita.
- 3.1.3. Fond kohustub maksma Fondivalitsejale tasu vastavalt Lepingu punktis 6 ja selle alapunktides sätestatud korrale.
- 3.1.4. Fond kohustub teatama Fondivalitsejale tema kohustuste täitmiseks vajalikest asjaoludest, sh Lepingu kehtivusajal ilmnenud kõigist Lepinguga seotud uutest asjaoludest ning asjaoludest, mis võiksid kas otseselt või kaudselt soodustada või halvendada Lepingu täitmist.
- 3.1.5. Fond kohustub vastu võtma kõik, mis Fondivalitseja on Lepingu kohaselt täitnud.
- 3.1.6. Fond kohustub moodustama edukustasu reservi vastavalt Lepingule.
- 3.1.7. Fondil on õigus nõuda Fondivalitsejalt andmeid Lepingu täitmise kohta.
- 3.1.8. Fondil on õigus anda üldiseid juhiseid Lepingu paremaks täitmiseks omamata õigust anda üksikasjalikke korraldusi Lepingu punktis 2 toodud ülesannete täitmise viisi ja tingimuste kohta.
- 3.1.9. Fond avaldab pärast valitsemislepingu muutmist või lõpetamist selle kohta Fondivalitseja veebilehel viivitamata teate.

3.2. Fondivalitseja õigused ja kohustused

3.2.1. Fondivalitseja on kohustatud:

- 3.2.1.1. esindama Fondi vastavalt käesolevale Lepingule ja Fondi poolt antud volikirja(de)s sätestatud ulatusele;
- 3.2.1.2. tagama investeeringute läbipaistvuse ning info kättesaadavuse kõikidele Fondi aktsionäridele;
- 3.2.1.3. jälgima Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud investeerimispiiranguid ja riskide hajutamise põhimõtteid;
- 3.2.1.4. teostama kontrolli Fondi poolt sõlmitud muude lepingute täitmise üle (sh suhtlema üürnike ja rentnikega);
- 3.2.1.5. jälgima, et Fondi ja/või tema tütarettevõtjate poolt makstavad tasud ol ületaks turu keskmisi tasusid;
- 3.2.1.6. esitama aruandeid Fondi nõukogule 1 (üks) kord kvartalis kui Fondi nõukogu ei ole kindlaks määranud teisiti.
- 3.2.1.7. tagama Fondivalitseja organisatsioonilise struktuuri läbipaistvuse ning Fondi vara investeerimisega seotud riskide tuvastamise, mõõtmise ja pideva jälgimise ning kehtestama selleks vajalikud sise-eeskirjad või protseduurid;
- 3.2.1.8. tagama, et Fondivalitseja nõukogu on kehtestanud huvide konfliktide sise-eeskirja ning jälgima sellist kinnipidamist;
- 3.2.1.9. esitama Fondile ja Fondi aktsionäridele informatsiooni Fondivalitseja suhtes järelevalvelise või muu monofluse algatamise kohta;
- 3.2.1.10. esitama Fondile ja Fondi aktsionäridele informatsiooni olukorrast, kus on realiseerunud või realiseerumas mõni oluline Fondi või Fondivalitseja tegevust puudutav risk. Pooled täpsustavad, et informeerimise kohustus ei hõlma üldist majandus-, poliitilist jm keskkonda või selle muutusi;
- 3.2.1.11. esitama Fondile ja Fondi aktsionäridele informatsiooni Fondivalitseja sise-eeskirjade muudatuste kohta;
- 3.2.1.12. tagama Finantsinspeksioonile ja teistele ametiasutustele õigeaegselt aruannete jm dokumentide ja info esitamise.

3.2.2. Fondivalitsejal on õigus:

- 3.2.2.1. saada kokkulepitud tasu vastavalt Lepingu punktis 6 ja selle alapunktides sätestatule;
- 3.2.2.2. toha Fondile ettepanekuid Lepingu paremaks täitmiseks;
- 3.2.2.3. sõlmida lepinguid Fondivalitseja tegevuse edasiantamiseks IFS-is ja Fondivalitseja sisse-eeskirjades sätestatud nõudeid arvestades punktides 2.1. ja 2.2. ning nende alapunktides nimetatud teenuste osas. Seejuures Pooled täpsustavad, et Fondivalitsejal on lubatud sõlmida lepingud temaga seotud isikutega (nt tütarettevõtted). Seotud isikutega lepingute sõlmimisel kohustub Fondivalitseja enno sellise lepingu sõlmimist kooskõlastama sellise lepingu sõlmimise Fondi nõukoguga. Tegevuse edasiantmisel kohustub Fondivalitseja tagama, et kolmandate isikutega sõlmitavad lepingud on Fondivalitsejal igal ajal õigus lõpetada.

4. INVESTEERINGUTE TEGEMINE JA FONDI AKTSIAKAPITALI SUURENDAMINE

- 4.1. Juhul, kui Fondivalitseja investeerimisosakond on leidnud käesolevale Lepingule, Fondi põhikirjale ja äriplaanile vastava investeerimisobjekti, teatab Fondivalitseja juhatus sellest

R. Talts

[Handwritten signatures]

3

Skibaue

Fondivalitseja nõukogule, Fondi juhatusele ja Fondi nõukogule, esitades alljärgneva informatsiooni ja dokumendid:

- 4.1.1. investeerimisobjekti omandamise olulised tingimused või kavandatavad olulised tingimused, eelkõige investeerimisobjekti hind ja koormised (investeeringusprospekt) ning tulevikuinvesteeringute vajaduse;
- 4.1.2. investeerimisobjekti omandamiseks vajalike Fondi aktsiakapitali tehtavate täiendavate sissemaksete suurus, kui investeerimisobjekti omandamiseks on vajalik aktsiakapitali suurendamine.

ning teeb ettepaneku Fondivalitseja nõukogu koosoleku kokkukutsumiseks, otsustamaks investeerimisobjekti omandamine ja *due diligence*'i läbiviimine. Fondivalitseja nõukogu koosolekust osa võtma kutsutakse ka Fondi juhatus ja Fondi nõukogu liikmed.

- 4.2. Punktis 4.1 nimetatud informatsiooni ja dokumentide saamisel on Fondi juhatus kohustatud kontrollima, kas Fondivalitseja poolt osutatud andmetest nähtuvalt vastab investeerimisobjekt Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele. Fondi juhatusel on õigus küsida Fondivalitsejalt täiendavat informatsiooni investeerimisobjekti kohta. Fondi juhatus on kohustatud tegema kõik mõistlikult võimaliku, et kontrollida investeerimisobjekti vastavust Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele 5 (viie) tööpäeva jooksul alates punktis 4.1 nimetatud andmete ja dokumentide saamisest.
- 4.3. Juhul kui Fondi juhatus on tuvastanud, et investeerimisobjekt ei vasta Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele, on ta kohustatud Fondivalitsejat sellest viivitamatult teavitama. Seejuures peab Fondi juhatus oma seisukohta põhjendama. Vaatamata sellele võib Fondivalitseja Fondi juhatuselt nõuda, et Fondi nõukogu (või Fondi aktsionäride üldkoosolek, kui Fondi nõukogu ei ole pädev Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsust vastu võtma) otsustaks investeerimisobjekti omandamiseks vajaliku Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise.
- 4.4. Juhul, kui Fondi juhatus on jõudnud seisukohale, et investeerimisobjekt vastab Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele või kui vaatamata punktis 4.3 toodule Fondivalitseja nõuab Fondi vara investeerida vastavasse investeerimisobjekti ja Fondivalitseja on esitanud sellekohase Fondivalitseja nõukogu otsuse, siis kohustub Fondi juhatus:
 - 4.4.1. esitama nõukogu esimehele palve Fondi nõukogu kokkukutsumiseks investeerimisobjekti omandamise küsimuses ning vajadusel Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsustamiseks ning Fondi nõukogu esimees kohustub nõukogu kokku kutsumise teate saatma Fondi nõukogu liikmetele 3 (kolme) päeva jooksul juhatuselt palve saamisest;
 - 4.4.2. esitama Fondi nõukogule (või Fondi aktsionäride üldkoosolekule, kui Fondi nõukogu ei ole pädev Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsust vastu võtma) alljärgneva:
 - 4.4.2.1. punktis 4.1 nimetatud andmed ja dokumendid;
 - 4.4.2.2. Fondi juhatuse seisukoha investeerimisobjekti vastavuse kohta Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele;
 - 4.4.2.3. punktis 4.3 toodud juhul Fondivalitseja täiendavad seisukohad investeerimisobjekti vastavuse kohta Lepingus, Fondi põhikirjas ja äriplaanis sätestatud tingimustele.
 - 4.4.3. kutsuma kokku Fondi üldkoosoleku Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsuse vastuvõtmiseks juhul, kui Fondi nõukogu on võtnud vastu otsuse investeerimisobjekti omandamiseks ja vajalik on täiendavate aktsiate väljalaskmine, kuid nõukogu ei ole pädev nimetatud otsust vastu võtma.

to. Talt

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Skibare

- 4.5. Fondi juhatus ja nõukogu on kohustatud tegoma kõik mõistlikult võimaliku, et Fondi nõukogu (või Fondi aktsionäride üldkoosolek, kui Fondi nõukogu ei ole pädev Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsust vastu võtma) koguneks Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsustamiseks esimesel mõistlikul võimalusel, võttes seejuures arvesse nõukogu või üldkoosoleku kokkukutsumise korda ja tähtaegu.
- 4.6. Juhul, kui Fondi nõukogu (või Fondi aktsionäride üldkoosolek, kui Fondi nõukogu ei ole pädev Fondi aktsiakapitali suurendamise ja täiendavate aktsiate väljalaskmise otsust vastu võtma) võtab vastu otsuse Fondi aktsiakapitali suurendamiseks ja täiendavate aktsiate väljalaskmiseks, siis loevad Pooled, et Fond on heaks kiitnud ka vastava investeerimisobjekti omandamise.
- 4.7. Pooled on kokku leppinud, et punktis 4.1. nimetatud Fondivalitseja nõukogu koosolek ja punktis 4.4. nimetatud Fondi nõukogu koosolek võivad toimuda samaaegselt tingimusel, et Fondivalitseja on esitanud nii Fondivalitseja kui Fondi nõukogule punktis 4.1. nimetatud dokumendid, kontrollinud investeerimisobjekti vastavust Lepingus, Fondi põhikirjas ja Fondi äriplaanis sätestatud nõuetele ning on kinni peetud nõukogu koosolekute kokkukutsumise tähtaegadest.

5. KULUDE KATMINE

- 5.1. Fond hüvitab Fondivalitsejale alljärgnevad kulud:
- 5.1.1. Fondiga sootud lepingute koostamisega seotud juriidilise nõustamise kulud;
- 5.1.2. *due diligence*'i välispartnerite kulud;
- 5.1.3. hindamisaktide kulud;
- 5.1.4. Fondi raamatupidamise kulud.
- 5.2. Fond katab ise alljärgnevad kulud:
- 5.2.1. kapitali kaasamise kulud (laenulepingute sõlmimise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
- 5.2.2. kinnisasja omaniku kinnisasjaga seotud kulud;
- 5.2.3. Fondi nõukogu liikmete tasud (kui Fondi aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);
- 5.2.4. Fondi juhatuse liikmete tasu (kui Fondi nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
- 5.2.5. sisekontrolli tasu (kui Fondi nõukogu määrab sisekontrolli);
- 5.2.6. auditeerimise ja aruannete tõlkimise kulud;
- 5.2.7. pankade teenustasud;
- 5.2.8. kinnisvarainvestooringute hindamisega seotud kulud juhul, kui kinnisasja hindab väline hindaja;
- 5.2.9. kinnisvaramaaklerite tasud (kui objekt ostetakse või ostetud objekt antakse üürile maakleri vahendusel). Pooled täpsustavad, et kinnisvaramaakleri tegevusega on võrdsustatud Fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on Fondi vara üürile andmine, kui selline isik on ametisse määratud;
- 5.2.10. Fondi aktsiate registreerimise ja hoidmisega seotud tasud;
- 5.2.11. depootasu vastavalt deponooriumiga sõlmitud lepingule;
- 5.2.12. muud Fondi igapäevase tegevusega seotud pisikulud.

Dr. Talt

6. FONDIVALITSEJA VALITSEMISTASU

- 6.1. Fond maksab Fondivalitsejale Teenuste osutamise eest valitsomistasu, mis koosneb põhitasust ja edukustasust.
- 6.2. Fondivalitseja põhitasu. Pooled on kokku leppinud, et Fondivalitsejale makstakse igakuiselt põhitasu, mille suurus on 2% (kaks protsenti) Fondi investeeritud kapitalilt aastas. Fondivalitseja koostab põhitasu kohta arvo, millel tuuakse välja arvestuse alused. Fond maksab põhitasu vastavalt esitatud arvele hiljemalt arvestuskuu viimaseks kuupäevaks.
- 6.3. Fondivalitseja odukustasu. Pooled on kokku leppinud, et Fondivalitsejale makstakse edukustasu, mis on seotud Fondi varade väärtuse kasvuga alljärgnevalt:
- 6.3.1. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:
- 6.3.1.1. toimub Fondi investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind ja ostmisega seotud kulude summa;
- 6.3.1.2. toimub Fondi investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade ja ostmisega seotud kulude summa.
- 6.3.2. Pooled on kokku leppinud, et odukustasu suurus on 20% (kakskümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või punktis 6.3.1.2 nimetatud juhul müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või punktis 6.3.1.2 nimetatud juhul müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („Hurdle rate“) vahe. Investeeritud kapitali tootlikkuse (Fondi investeerimisobjekti (või punktis 6.3.1.2 nimetatud juhul müüdavate investeerimisobjektide) (või punktis 6.3.1.2 nimetatud juhul väärtuste summa) minimaalne prognoositav kasv on 10% (kümme protsenti) aastas.¹ Juhul, kui investeerimisprojekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui nõutud tase (nõutud hurdle rate on 10% aasta kohta), arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootlikkuse ning hurdle rate vahe nii, et investeerimisobjekti tootlikkus enne edukustasu oleks vähemalt 10% aastas. Edukustasu ei arvestata ühelgi juhul kinnisvaraobjekti tegevuskasumilt.
- 6.3.3. Fondivalitseja kohustub moodustama edukustasu reservi, lähtudes Fondi eelarvelistest rahavoogudest ning korrigeerima nimetatud summat vähemalt iga majandusaasta viimase päeva seisuga tulenovalt eelarveliste rahavoogude ning turul kohtivate diskontomäärade muutusest. Edukustasu reserv peab olema vähemalt võrdne punkti 6.3.2.1 alusel arvutatava kõigi Fondi investeerimisobjektide edukustasude summaga reservi moodustamise või selle korrigeerimise ajal.
- 6.3.4. Edukustasu makstakse Fondivalitsejale välja Fondi likvideerimisel või Fondi ümberkujundamisel selliselt, et Fond ei ole enam fond või käesoleva Lepingu lõpetamisel vastavalt punktile 11.4. Fondi börsil noteerimisel edukustasu

¹ Edukustasu arvutatakse järgmiste valemite abil: punktis 6.3.1.1 nimetatud juhul: edukustasu investeerimisobjektilt = $0,2 \times (\text{investeerimisobjekti müügihind} - \text{investeerimisobjekti ostukulud} - \text{investeerimisobjekti ostuga seotud kulud} - \text{investeerimisobjekti parenduskulud} - \text{müüdava investeerimisobjektiga seotud minimaalne investeeritud kapitali tootlikkus})$;
Punktis 6.3.1.2 nimetatud juhul: edukustasu müüdavate investeerimisobjektilt = $0,2 \times (\text{müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa} - \text{müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade summa} - \text{müüdavatele investeerimisobjektidele tehtud parenduskulud} - \text{müüdavate investeerimisobjektidega seotud minimaalne investeeritud kapitali tootlikkus})$.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Fondivalitsejale välja ei maksta, vaid arvestatakse edukustasu summa mitterahalise sissemaksena Fondi aktsiateks Fondi börsil noteerimise hinnaga ja Fondivalitseja omandab Fondi aktsiad. Juhul, kui ilmneb võimatus edukustasu Fondi aktsiateks ümberarvestamiseks oolmises lauses nimetatud viisil, kuulub edukustasu väljamaksmisele ning Fondivalitseja kohustub omandama Fondi aktsiad Fondi börsil noteerimise hinnaga.

6.3.5. Edukustasu arvestatakse punkti 6.3.1.2 alusel ning investeerimisobjektid loetakse koondatult müüduks, kui vastavad investeerimisobjektid müüakse Fondi likvideerimisel. Muudel juhtudel arvestatakse edukustasu vastavalt punktile 6.3.1.1.

6.3.6. Fondi börsil noteerimise järgselt on Fondivalitsejal õigus saada edukustasu, kui Fondi aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda Fondi börsil noteerimise ajal. Sulgemishinda korrigeeritakse järgnevalt:

(1) Börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale;

(2) Sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast.

Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahel, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Fondivalitseja esitab Fondile arvestatud edukustasu eest arve 30 (kolmekümne) päeva jooksul Fondi majandusaasta aruande kinnitamisest. Fond on kohustatud esitama arve tasuma 10 päeva jooksul selle esitamisest.

6.4. Poolad on kokku leppinud, et Fondi poolt Fondivalitsejale punktides 6.2 ja 6.3. tasumisele kuuluva valitsemistasu osas võib Fondivalitseja eelnevalt Fondi teavitades, arvo ositada ka otse Fondi tütarettevõtjatele vastavalt iga tütarettevõtja projekti investeeritud kapitalile. Sellisel juhul tasuvad Fondi tütarottvõtjad vastava valitsemistasu osa otse Fondivalitsejale.

7. KONFIDENTSIAALSUS

7.1. Poolad kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena informatsiooni, mida ei ole võimalik saada avalikest registritest ja mis saab neile teatavaks soos käesoleva Lepingu alusel tehtava koostööga.

7.2. Poolad kohustuvad teavitama teist Poolt kõikidest teadaolevatest asjaoludest, millised võiksid, kas otseselt või kaudselt soodustada või halvendada Lepingu täitmist.

8. VÄÄRAMATU JÕUD

8.1. Vääramatuks jõuks loetakse asjaolu, mis ei allu Poolte kontrollile ning mida Poolad ei võinud ega pidanud ette nägema ning mis ainult iseendast põhjustas lepingulise kohustuse mittetäitmise. Pool ei või arvestada vääramatu jõuga, kui ta ei ole teisele Poolale teatanud vääramatust jõust 2 (kahe) nädala jooksul alates päevast, kui ta sai teada vääramatu jõu juhtumist, kuid mitte hiljem kui 1 (ühe) kuu jooksul alates selle tekkimisest.

8.2. Vääramatu jõud ei vabasta Pooli kohustusest rakendada jõupingutusi vääramatu jõu asjaolude kõrvaldamiseks. Poolad kohustuvad jätkama lepinguliste kohustuste täitmist koheselt pärast takistuste kõrvaldamist.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten number 7]

[Handwritten name: GREBARE]

- 8.3. Vääramatud jõud muudab käesolevas Lepingus nimetatud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine vääramatud jõu asjaolude tõttu on takistatud.

9. POOLTE VASTUTUS

- 9.1. Pooled ei tõlgenda ühtegi Lepingu sätel Fondivalitseja poolse kohustusena tagada Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtuse säilimine ja/või Fondi tulusus.
- 9.2. Fondivalitseja osutab Teenuseid Fondile viisil, mis Fondivalitseja parima arusaamise kohaselt toob Fondile suurimat võimalikku tulu põhjendatud riski juures. Pooled on teadlikud, et suurema tulu saamine eeldab tavaliselt suuremate riskide võtmist ja väiksemate riskide võtmine tähendab tavaliselt väiksemat tulukust. Pooled on teadlikud, et investeeringud tohaksu kogu ulatuses kinnisvarasse ning vastava kinnisvara investeeringu võimendamiseks kaasatakse võõrkapitali. Pooled kinnitavad, et kinnisvarahindade võimalikku langust ei saa tõlgendada Fondivalitseja poolse seaduse või Lepingu rikkumisena.
- 9.3. Fondivalitseja ei võta käesoleva Lepingu alusel kolmandate isikute ees vastutust Fondi poolt tehtud tehingute eest. Lepingu rikkumisel annab teine Pool Lepingut rikkunud Poolele mõistliku tähtaja oma kohustuste täitmiseks.
- 9.4. Lepingu rikkumine põhjustel, mille on tekitanud vääramatud jõu asjaolu, loetakse vabandatavaks vastavalt punktis 8 ja selle alapunktides sätestatud korrale.
- 9.5. Lepingut rikkunud Pool on kohustatud hüvitama teisele Poolele mistahes rikkumisega tekitatud kahju kannatanud Poole poolt vastava kirjaliku kahju hüvitamise nõude esitamisel, välja arvatud juhul, kui esineb vääramatud jõu asjaolu või Lepingus nimetatud asjaolu, millal Poole viivitust ei loeta Lepingu rikkumiseks.
- 9.6. Pool vastutab oma seadusliku esindaja (juhatuse või seda asendava organi liikme või muu volitatud isiku) ja mistahes volitatud isikute, keda ta oma Lepingujärgsete kohustuste täitmiseks kasutab, sealhulgas iseäranis töötajate, teenistujate, allkonsultantide, esindajate või käsundisajate tegevusega põhjustatud kahju eest samamoodi nagu oma tegevusega põhjustatud kahju eest.
- 9.7. Poole poolt teisele Poolele esitatava arve alusel tähtjaks tasumata summat arvestatakse viivist 0,05 % (null koma null viis protsenti) iga viivitatud päeva eest, kui Lepingust ei tulene teisiti.

10. TEATED

- 10.1. Teadote odastamine toimub kulleri, tähtitud kirja või elektronposti saatmise teel Poole Lepingus märgitud aadressil.
- 10.2. Poole iga nõue, mis esitatakse tulenovalt teise Poole poolt Lepingu rikkumisest, peab olema esitatud kirjalikus vormis.

11. LEPINGU KEHTIVUS JA TÄHTAEG

- 11.1. Leping jõustub allkirjutamise hetkest ja lõpeb Fondi likvideerimisel selle kustutamisel äriregistrist.
- 11.2. Pooled võivad Lepingu lõpetada igal ajal sellekohase kokkuleppe saavutamisel. Kokkulepe Lepingu lõpetamise osas peab põhinema Fondi üldkoosoleku otsusel, olema sõlmitud kirjalikult ja olema Poole poolt allkirjastatud. Kokkulepe Lepingu lõpetamise osas peab põhinema Fondi üldkoosoleku otsusel ning sisaldama kokkulepet Fondivalitseja tasu s.h edukustasu väljamaksmise kohta ning olema sõlmitud kirjalikult ja olema Poole poolt allkirjastatud.
- 11.3. Fondil on õigus Fondi üldkoosoleku otsuse alusel Leping erakorraliselt üles öelda, teatades ette 3 (kolm) kuud, kui Fondivalitseja rikub oluliselt Lepingu tingimusi või ületab

N. Talb

8

Skobar

Lepinguga talle antud volitusi ning Fond on colnevalt määranud mõistliku täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks, mida Fondivalitseja ei ole täitnud. Fond kohustub tasuma Fondivalitsejale Lepingu sätote kohaselt arvestatud edukustasu Lepingu lõppemise päevaks, v.a juhul, kui valitsemislepingu lõpetamise otsuse aluseks oli Fondivalitseja poolt oluliste kohustuste rikkumine või volitusto ütotamine, mille kohta Fond on eelnevalt andis täiendava tähtaja rikkumise lõpetamiseks, mida Fondivalitseja ei täitnud.

- 11.4. Pooled võivad Lepingu 1 (ühe) aastase kirjaliku etteteatamisega korraliselt üles öelda, kui ilmneb, et kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Lepingut üles öelda sooviv Pool jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu tähtaja möödumiseni või Lepingu täitmiseni. Nimetatud alusel Lepingu ülesütlemisel kohustub Fond tasuma Fondivalitsejale Lepingu kohaselt arvestatud edukustasu 30 (kolmekümne) päeva jooksul Lepingu lõpetamise teate esitamisest.
- 11.5. Pooled on kokku lõppinud, et Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemisel, v.a juhul, kui ülesütlemise põhjusoks on asjaolu, et Fondivalitseja on oluliselt Lepingut rikkunud, maksab Fond Fondivalitsejale edukustasu, mis on arvestatud punkti 6.3 sätete kohaselt. Sellisel juhul arvostatakse edukustasu Lepingu lõppemise kuupäeva seisuga ning Fond kohustub edukustasu Fondivalitsejale välja maksma 10 (kümne) päeva jooksul pärast Lepingu lõppemist.
- 11.6. Lepingu lõppemisel kohustub Fondivalitseja andma Fondile üle kõik Lepingu täitmise käigus kogutud ja Fondivalitseja valduses olevad Fondi tegevust puudutavad dokumendid.

12. VAIDLUSED

- 12.1. Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled Lepingust ja Eesti Vabariigis kohtivatest õigusaktidest. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatavad Pooled läbirääkimiste toel.
- 12.2. Konsensuse mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtus vastavalt Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu reglemendile. Vahekohtus koosneb kolmest vahekohtunikust, kusjuures kumbki Pool määrab ühe vahekohtuniku, kes koos omakorda valivad kolmanda. Juhul, kui Pool ei suuda 30 (kolmekümne) päeva jooksul vahekohtuniku nimetada, nimetab selle Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu nõukogu. Kui Poolte poolt nimetatud vahekohtunikud (isegi kui üks neist on nimetatud Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu nõukogu poolt) ei suuda kolmandat vahekohtuniku nimetada 30 (kolmekümne) päeva jooksul neist viimase nimetamisest, nimetab selle Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu nõukogu. Arbitraažikohtu istungeid peetakse Tallinnas, Eesti Vabariigis ja arbitraažimenetluse keeleks on Eesti keel.

13. LEPINGU MUUTMINE

- 13.1. Lepingut võib muuta ainult Poolte vahelise kirjaliku kokkuleppega.
- 13.2. Pool, kes soovib Lepingut muuta, esitab sellise ettepaneku kirjalikult teisele Poolele. Teine Pool on kohustatud muutmise ettepanekule vastama 30 (kolmekümne) päeva jooksul, arvates sellise ettepaneku saamisest. Juhul, kui teine Pool ei vasta ettepanekule tähtaegselt, siis loetakse, et vastav Pool ei ole ettepanekuga nõustunud.

14. KONTAKTANDMED JA ESINDAJATE ALLKIRJAD

Fond: EITEN Real Estate Fund III AS
10114 Tallinn, A. Lauteri 5
Tel: 655 9515
Faks: 6 181 818

Fondivalitseja: EITEN Capital AS
10114 Tallinn, A. Lauteri 5
Tel: 655 9515
Faks: 6 181 818

H. Tab

[Handwritten signatures]

9
Slebase

LISA 3

e-post: viljar.arakas@eflen.ee

e-post: info@eflen.ee

[Handwritten signatures and scribbles]

10

Sabanel