

## **EfTEN United Property Fund**

### **Fondi tingimused**

Kinnitatud fondivalitseja juhatuse otsusega 26.06.2026.a.

#### **1. Fondi üldandmed**

- 1.1. EfTEN United Property Fund on Eesti Vabariigi investeerimisfondide seaduse alusel moodustatud lepinguline alternatiivne investeerimisfond (edaspidi **Fond**).
- 1.2. Fond on Fondi osakute (edaspidi **Osakud**) väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud muu vara kogum, mis kuulub ühiselt Osakute omanikele (edaspidi **Osakuomanikud**).
- 1.3. Fond on avalik fond.
- 1.4. Fond on kinnine fond, st Osakuid ei võeta Osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi.
- 1.5. Fondi asukohaks on punktis 1.8 nimetatud Fondivalitseja registreeritud asukoht.
- 1.6. Fond on moodustatud 26.04.2021 Fondivalitseja juhatuse otsuse alusel ja Fond tegutseb tähtajatult.
- 1.7. Fondi majandusaasta on 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini.
- 1.8. Fondi valitseb Eesti Vabariigis asutatud ja Finantsinspektsiooni poolt väljastatud alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba omav EfTEN Capital AS, (registrikood 11505542, asukoht A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti), (edaspidi **Fondivalitseja**).
- 1.9. Fondi depositoorium on Swedbank AS, (registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti), (edaspidi **Depositoorium**).
- 1.10. Osakute registrit peab registripidaja (edaspidi **Registripidaja**), kelleks on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, (registrikood 14306553, asukoht Maakri 19, 10145 Tallinn, Eesti).
- 1.11. Fondi audiitor on AS PricewaterhouseCoopers (registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn, Eesti), (edaspidi **Audiitor**).
- 1.12. Fondi, Fondivalitseja, Depositooriumi, Audiitori ja Registripidaja kontaktandmed avaldatakse Fondivalitseja veebilehel.

#### **2. Fondi tegevuse alused ja eesmärgid**

- 2.1. Käesolevad Fondi tingimused (edaspidi **Tingimused**) on kooskõlastatud Eesti Vabariigi Finantsinspektsiooniga. Tingimused reguleerivad Fondi ja Fondivalitseja tegevust ning Osakuomanike ja Fondivalitseja suhteid. Fondi tegevus ja valitsemine toimub Eesti Vabariigi õiguse alusel. Fondivalitseja tegevusega seotud vaidlused lahendatakse Eesti kohtutes. Juhul,

kui Tingimustes esineb vastuolu õigusaktidest tulenevate kohustuslike sätetega, kohaldatakse vastavas osas õigusaktidest tulenevaid sätteid. Juhul, kui Tingimuste erinevad sätted on omavahel vastuolus või kui Tingimused sisaldavad eksitavaid sätteid, lähtutakse sätete tõlgendamisel Osakuomanike parimatest huvidest.

2.2. Fondi eesmärk on pakkuda Osakuomanikele võimalust saada osa Balti riikide (Eesti, Läti, Leedu) kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogia ettevõtete (kinnisvarale suunatud tehnoloogilisi lahendusi pakkuvad nn „Property technology“ või „PropTech“ ettevõtted) arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fond kavandab investeerimisportfelli, mis on hajutatud kinnisvara, kinnisvaraga seotud erinevate alamsektorite (sh kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ettevõtete) ning kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide vahel kolmes Balti riigis, arvestades erineva riskitasemega kapitalikihte.

2.3. Fondi tootlus kujuneb otse või teiste investeerimisfondide või väärtpaberite läbi kinnisvarasse (äri-, elukondlik ja segaotstarbeline kinnisvara, infrastruktuuriga seotud kinnisvara, jms) tehtud investeeringutest teenitavast rahavoost, investeeringute väärtuse muutumisest ning investeeringute realiseerimisest saadavast kasust.

2.4. Fondi tulusus ei ole Osakuomanikele garanteeritud. Fond ei ole garanteeritud fond.

### 3. Fondi investeerimisstrateegia ja -poliitika

3.1. Fondivalitseja lähtub Fondi vara investeerimisel Fondi eesmärgist, Fondi investeerimisstrateegiast ja -poliitikast ning õigusaktides, Tingimustes ja Fondi prospektis (edaspidi **Prospekt**) sätestatud piirangutest.

3.2. Fondi vara võib 100% ulatuses investeerida kinnisasjadesse ja kinnisvaraga seotud aktsiatesse, võlakirjadesse, laenulepingutesse (edaspidi **Otseinvesteeringud**) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi **Alusfondid**). Seejuures kinnisasjadesse investeerimisel võib Fondi arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks. Lisaks võib Fondi raha paigutada krediidiasutuste hoiustesse ning tuletisinstrumentidesse.

3.3. Fond võib Otseinvesteeringuid teha nii aktsia-, osa- kui ka laenukapitali (võlaväärtpaberite) vormis.

3.4. Otseinvesteeringuid võib Fond teha läbi investeerimise eesmärgil loodud eriotstarbeliste ettevõtete (edaspidi **SPV**) ja avalikul turul mittenoteeritud instrumentide.

3.5. Alusfondidesse tehtavate investeeringute puhul eelistab Fond Fondivalitseja poolt valitsetavaid investeerimisfonde. Teiste fondivalitsejate poolt valitsetavatesse kinnisvaraga seotud fondidesse võib Fond investeerida erandkorras vaid läbi turuvälise tehingu (st mitte reguleeritud turu ja fondiemissiooni kaudu).

3.6. Fond hajutab investeringud kolme Balti riigi (Eesti, Läti ja Leedu) ja erinevate sektorite (äri-, elukondlik ja segaotstarbeline kinnisvara, infrastruktuur jms) ning kinnisvaraga seotud alamsektorite (bürood, logistika, kaubandus jms) lõikes. Fond ei eelista investeringute tegemisel ühte Balti riiki teistele ja/või ühte kinnisvaraga seotud (alam)sektorit teistele. Riikide ja kinnisvaraga seotud (alam)sektorite osakaalud kujunevad Fondi igapäevase aktiivse juhtimise käigus ning võivad ajas muutuda.

3.7. Fond investeerib laenukapitali (võlakirjad, laenud) vormis eesmärgiga hajutada investeringute riskitaset erinevate kapitalikihtide vahel. Üldjuhul hoiab Fond selliseid investeringuid lõpptähtajani, st Fondi eesmärk ei ole laenukapitali vormis tehtud investeringutega teisesel turul aktiivselt kaubelda. Laenukapitali vormis tehtavate investeringute osakaal ulatub nende soetamisel maksimaalselt kuni 30%-ni Fondi varade puhasväärtusest.

3.8. Fond võib kasutada finantsvõimendust läbi võetavate laenude või emiteeritavate võlakirjade. Finantsvõimenduse võtmise hetkel võib see ulatuda maksimaalselt kuni 65%-ni Otseinvesteeringu hetkeväärtusest. Üldjuhul kasutatakse finantsvõimendust SPV-de tasandil. Fond võib anda SPV-dele laene või anda SPV-de kohustuste täitmise tagamiseks garantiisid või muid tagatisi.

3.9. Fondi alusvaluuta on euro. Fond eelistab teha investeringud, mis on ja millelt saadav tulu (nt rendi- ja üüritulu, intressitulu jms) on noteeritud euros. Kõigi muudes valuutades tehtud investeringute või muudes valuutades saadava tulu puhul maandab Fond valuutariski. Seda tehakse läbi tuletisinstrumentide või läbi saadava rahavoo kohese konverteerimise eurosse, st Fond ei võta investeerimise eesmärgil valuutariski.

3.10. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud finantsvõimendusega ja valuutaposisioonidega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.

3.11. Ühe investeringu (v.a võlaväärtpaberitesse tehtava) osakaal Fondi varade puhasväärtusest võib ulatuda soetamise hetkel maksimaalselt kuni 20%-ni ja mistahes muul hetkel kuni 30%-ni. Seejuures Fondi investeerimisel Alusfondidesse ei kohaldata eelmises lauses nimetatud piirangut tingimusel, kui Alusfondi enda iga investeringu (v.a võlaväärtpaber) osakaal Fondi varadest ulatub soetamise hetkel kuni 20%-ni ja mistahes muul ajal kuni 30%-ni Fondi enda varade puhasväärtusest ning ühe Alusfondi enda osakaal Fondi varade väärtusest ei ületa 50%.

3.12. Ühe isiku laenukapitali vormis (emiteeritud võlaväärtpaberid, antud laenud) tehtava investeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda Fondi varade puhasväärtusest maksimaalselt kuni 10%-ni ja ühe konsolideerimisgrupi laenukapitali vormis tehtava

investeeringu osakaal maksimaalselt kuni 15%-ni Fondi varade puhasväärtusest.

3.13. Krediidiasutuste hoiustesse paigutab Fond vahendeid igapäevase tegevuse tagamiseks ja tulevaste kinnisvarainvesteeringute tegemiseks. Tulenevalt kinnisvarainvesteeringute iseloomust, võib krediidiasutuste hoiuste osakaal lühiajaliselt oluliselt kõikuda.

3.14. Tingimustes sätestatud investeerimispiiranguid ja riskide hajutamise nõudeid ei kohaldata 24 kuu jooksul arvatest Tingimuste kooskõlastamisest Finantsinspektsioonis.

3.15. Tingimustes kehtestatud riskide hajutamise nõudeid võib ajutiselt mitte järgida, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest, kahjustamata Osakuomanike huve. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjuseid, kui Fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eeltoodud nõuete järgimise alustamine, arvestades seejuures Osakuomanike huve.

3.16. Huvide konflikti vältimiseks rakendab Fondivalitseja alljärgnevaid põhimõtteid:

3.16.1. Fond ei tee varade ostu- ja/või müügitehinguid, kus tehingu vastaspooleks on Fondivalitseja, Fondivalitseja teised fondid (v.a Fondi investeeringud teiste fondide osakutesse või aktsiatesse), Fondivalitseja juhatuse või nõukogu liikmed, audiitorid, töötajad ning isikud, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, välja arvatud seaduses sätestatud juhtudel;

3.16.2. Fond ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõttes;

3.16.3. Fond teeb Otseinvesteeringuid üksnes varadesse, mida Fondivalitseja poolt valitsetavatel teistel fondidel ei ole antud ajahetkel võimalik iseseisvalt täies mahus soetada (nt mahupiirangute tõttu) või juhul, kui investeerimisstrateegiad teiste valitsetavate fondidega ei ole kattuvad.

3.17. Fondivalitseja järgib lisaks Tingimustes toodule kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks ning huvide konfliktide maandamisele ja vältimisele.

#### **4. Osakud ning nendega seotud õigused ja kohustused**

4.1. Osak väljendab Osakuomaniku osalust Fondi varas. Osakuid hoitakse registreeritud kujul Registripidaja juures ning Osaku kohta ei väljastata paberkandjal sertifikaate.

4.2. Fondil on ühte liiki Osakud nimiväärtusega 10 eurot.

4.3. Osak on jagatav. Osaku jagamise tulemusel tekkinud murdosakud 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).

4.4. Osakuomaniku osa Fondi varas on määratud temale kuuluvate Osakute arvu ja kõigile

Osakuomanikele kuuluvate Osakute koguarvu suhtega. Nimetatud suhte muutumisel muutub vastavalt Osakuomaniku osa suurus.

4.5. Fond laseb Osakuid välja vastavalt Prospektis sätestatule. Osakud lastakse välja Fondivalitseja poolt määratud Osaku väljalaskmishinnaga. Osaku väljalaskmishind on Osaku puhasväärtus Osaku väljalaskmisele eelneva aruandeperioodi (kalendrikuu) lõpu seisuga või Osaku viimase 60 või enama, kuid mitte rohkem kui 90 kauplemspäeva aritmeetiline keskmine sulgemishind väärtpaberiturul, kus Osakud on noteeritud. Osaku väljalaskmishinnale ei lisandu väljalaskmistasu. Vahendaja teenustasude kohta, mida Osakuomanik peab seoses Osakute väljalaskmise või regulaarselt (nt konto hooldustasu vms) oma arvelt kandma, saab Osakuomanik informatsiooni vastavalt vahendajalt.

4.6. Fondivalitseja määrab kindlaks ja avaldab Osaku puhasväärtuse hiljemalt igal aruandeperioodile järgneval kalendrikuu viimasel Tööpäeval Nasdaq Tallinna börsisüsteemi kaudu ja Fondivalitseja veebilehel. Tööpäev on iga kalendripäev, välja arvatud laupäev ja pühapäev ning Eesti Vabariigi riigipüha või mõni muu päev, mida asjaomane maksesüsteemide haldaja käsitleb riigipühana (edaspidi **Tööpäev**). Osak loetakse väljalastuks vastava kande tegemise hetkest Osakute registris.

4.7. Osaku puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta peale koma.

4.8. Fondi vara ja Osaku puhasväärtuse määramisel ja avaldamisel lähtub Fondivalitseja oma sise-eeskirjades, Prospektis ja õigusaktides sätestatud põhimõtetest.

4.9. Fond ei võta Osakuomanikelt nende nõudmisel Osakuid tagasi ega vaheta neid Fondivalitseja teiste fondide osakute ega aktsiate vastu. Fondi Osakud on alates 31.05.2022 noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul fondide nimekirjas, kus Osakutega kauplemine toimub üksnes täisosakutes.

4.10. Osakute omamise eelduseks on Osakuomaniku väärtpaberikonto, mis on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaalis. Investor võib Osakuid omada ka esindajakonto kaudu.

4.11. Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekivad Osakuomanikule Osaku omandamisel ja lõpevad Osaku võõrandamisel. Iga Osakuid omandav Osakuomanik kohustub uute Osakute märkimisel või Osakute kandmisel Osakuomaniku väärtpaberikontole kolmanda isikuga sõlmitud tehingu tulemusena täitma kõiki Tingimustest tulenevaid kohustusi.

4.12. Osakuomanikel on õigus:

4.12.1. omada proportsionaalset osa Fondi varast vastavalt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvule;

4.12.2. saada Tingimuste kohaselt Fondi varast tehtavatest väljamaksetest proportsionaalne osa vastavalt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvule;

4.12.3. saada Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvust tulenev proportsionaalne osa Fondi

likvideerimisel järelejäänud varast;

4.12.4. võõrandada, pantida ja pärandada enda omandis olevaid Osakuid;

4.12.5. saada teavet Fondi tegevuse kohta vastavalt Prospektis sätestatule;

4.12.6. nõuda Fondivalitseja poolt kohustuste rikkumisel tekitatud kahju hüvitamist;

4.12.7. teostada oma muid õiguseid õigusaktides või Tingimustes sätestatud viisil.

4.13. Osakuomanikul ei ole õigust nõuda Fondi kaasomandi lõpetamist ega oma osa eraldamist Fondi varast ega Osaku(te) vahetamist Fondivalitseja valitsetava teise fondi osakute või aktsiate vastu.

4.14. Fondil ei ole üldkoosolekuid ja Osak ei anna Osakuomanikule hääleõigust.

4.15. Rahapesu ja terrorismi rahastamise seadusest tulenevate hoolsusmeetmete rakendamise kohustuse täitmiseks on Fondivalitsejal õigus nõuda ja Osakuomanikul kohustus esitada vajalik teave ja dokumendid ning selle kohustuse täitmata jätmisel on Fondil õigus Osakuomanikult Fondivalitseja otsusega Osakud tagasi võtta, tasudes selle eest Osakute viimase väljalaskehinna või rakendada muid õigusaktidest tulenevaid meetmeid, sh piirata väljamakseid.

4.16. Osakuomanik on kohustatud Osakutest tulenevaid õigusi teostama heauskselt ning kooskõlas õigusaktide ja tingimustega. Osakuomaniku õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele Osakuomanikele, Fondile, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele. Osakuomaniku poolt Tingimuste või õigusaktidest tulenevate nõuete rikkumisega Fondile, Fondivalitsejale või teistele Osakuomanikele tekitatud kahju kuulub kahju tekitanud Osakuomaniku poolt hüvitamisele.

4.17. Osakuomaniku poolse kohustuste rikkumise korral võib Fond võtta Fondivalitseja otsusega Osakud tagasi võtta, tasudes selle eest Osakute viimase väljalaskehinna.

4.18. Osakuomanik ei vastuta isiklikult Fondi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on võtnud Fondi arvel, samuti kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal vastavalt Tingimustele õigus nõuda Fondilt. Osakuomaniku vastutus selliste kohustuste täitmise eest on piiratud Osakuomaniku osaga Fondi varas.

## **5. Fondivalitseja õigused ja kohustused**

5.1. Fondivalitseja tegevuse alused on määratud Fondivalitseja põhikirja, Tingimuste, Prospekti ja õigusaktidega.

5.2. 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 Fondi arvel.

5.3. Fondivalitseja võib omandada ja omada Fondi Osakuid.

5.4. Fondivalitseja investeerib Fondi vara, juhib Fondi vara investeerimisega seotud riske ja

teostab muid Fondi vara valitsemisega seotud tegevusi ning täidab Tingimustes, Prospektis ja õigusaktides nimetatud ülesandeid. Fondivalitseja võib Fondi valitsemisega seotud tegevusi õigusaktides sätestatud ulatuses ja korras kolmandatele isikutele edasi anda. Ülesannete edasiandmine kolmandatele isikutele ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.

5.5. Fondivalitseja peab Fondi vara investeerimisel hankima piisavat teavet vara kohta, mida ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud, jälgima selle ettevõtte finantsilist ja majanduslikku olukorda, kelle väärtpabereid ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud ja hankima piisavat teavet vastaspoole, kellega Fondi arvel tehinguid tehakse, maksejõulisuse kohta.

5.6. 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.

5.7. Fondivalitseja korraldab Fondile kuuluva vara heaperemehelikku hooldamist ja säilitamist.

5.8. Fondivalitsejal on õigus keelduda Osakuga tehingu tegemiseks antud korralduse täitmisest (sh Osaku välja laskmisest), kui see on Fondivalitseja hinnangul vajalik Fondi Osakuomanike huvide kaitsmiseks.

5.9. Fondivalitseja võib oma otsusega peatada Osakute väljalaskmise, kui väljalaskmine kahjustab oluliselt Osakuomanike huve või Fondi korrapärast valitsemist. Fondi korrapärase valitsemise kahjustamiseks loeb Fondivalitseja ka olukorda, kus Osakuid soovitakse korruga (või ajaliselt väga lähestikku) märkida summas, mille investeerimine Fondi investeerimispoliitikast ja Fondivalitseja parimast äranägemisest lähtuvalt ei ole mõistliku aja jooksul võimalik. Osakute väljalaskmise võib peatada kuni kolmeks kuuks.

5.10. Osakute väljalaskmise peatamisest teatab Fondivalitseja viivitamatult Finantsinspektsiooni ja avaldab sellekohase teate börsiteatena ja oma veebilehel.

5.11. Fondivalitsejal on õigus saata Osakuomanikule posti- või e-posti aadressil informatsiooni Fondi kohta seadusest tuleneva teabe avalikustamise kohustuse täitmiseks.

5.12. Fondivalitsejal on kohustus esitada nõudeid Fondile erinevaid teenuseid osutavate isikute ja kolmandate isikute vastu, kui nende isikute tegevus või tegevusetus või selliste nõuete esitamata jätmine võib tuua olulise kahju Fondile ja/või Osakuomanikele.

5.13. Fondivalitseja vastutab Fondile või Osakuomanikele oma tingimustest või seadustest tulenevate kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest õigusaktides sätestatud tingimustel ja korras.

5.14. Fondivalitseja ei vastuta Fondi varaliste kohustuste täitmise eest. Fondivalitseja ei



vastuta Fondile või Osakuomanikule tekkinud kahju eest, kui ta ei ole rikkunud õigusaktidest, Fondivalitseja põhikirjast, Tingimustest, Prospektist või nende alusel kehtestatud dokumentidest tulenevaid kohustusi. Fondivalitseja ei vastuta kahju eest, mis on muuhulgas tekkinud seoses sõjategevusega, Balti riikide või teiste riikide võimude poliitilise ja seadusandliku tegevusega, loodusõnnetuste, diversiooniaktide ning muude vääramatute jõu olukordadega, mida ei olnud võimalik ette näha või mille poolt põhjustatud kahju ei olnud mõistlikku hoolsust rakendades võimalik vältida.

## **6. Tulu jaotamine**

- 6.1. Fondist tehakse väljamakseid üks kuni neli korda aastas. Väljamaksete tegemine ei ole garanteeritud.
- 6.2. Väljamaksed tehakse rahalise väljamaksena Osakuomanikele proportsionaalselt nende osalusele Fondis.
- 6.3. Fondivalitseja avaldab läbi börsisüsteemi ja oma veebilehel:
  - 6.3.1. kuupäeva, millal fikseeritakse Osakuomanike õigus väljamaksele;
  - 6.3.2. väljamakse suuruse;
  - 6.3.3. väljamakse kuupäeva.
- 6.4. Punktis 6.3 toodud informatsioon avaldatakse vähemalt 10 Tööpäeva enne Osakuomanike õiguse väljamaksele fikseerimise kuupäeva.
- 6.5. Väljamakseid tehakse Fondi investeringutelt saadava rahavoo arvel, muid rahavooge väljamaksete tegemisel ei kasutata.
- 6.6. Üldjuhul makstakse Osakuomanikele välja 100% Alusfondidesse tehtud investeringutelt laekuvast ja kuni 80% Otseinvesteringutelt laekuvast regulaarsest vabast rahavoost (Otseinvesteringutelt saadud dividendid, rendi- ja üüritulu, intressid, jms regulaarne rahavoog, millest on maha arvatud Otseinvesteringutega seotud finantsvõimenduse ja muude kohustuste teenindamisega seotud maksed ning minimaalselt 20% ulatuses reservid investeringute käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks). Lisaks võib Fond erakorraliselt teha väljamakseid investeringute realiseerimisega laekuvast rahavoost.
- 6.7. Fondivalitseja võib korrigeerida väljamaksete suurust oma parimast teadmisest ja hinnangust vabadele rahalistele vahenditele, mis on vajalikud Fondi igapäevaseks tegevuseks (sh tulevikus realiseeruda võivate investeringutega seotud kohustuste katmiseks).
- 6.8. Väljamaksete tegemise eelduseks võib olla võlausaldajate nõusolek. Väljamaksmisete suurus kooskõlastatakse vajadusel võlausaldajatega (nt laenuandjaga).

## **7. Fondi ja Osakuomaniku arvelt makstavad tasud ja kulud**



## 7.1. Valitsemistasu

7.1.1. Fondivalitsejale makstakse Fondi arvelt Fondi valitsemise eest valitsemistasu (edaspidi **Valitsemistasu**) 1,5% aastas.

7.1.2. Valitsemistasu arvestatakse Fondi varade puhasväärtusest, välja arvatud:

7.1.2.1. investeeringud Fondivalitseja valitsetavatesse teistesse investeerimisfondidesse;

7.1.2.2. krediidasutuste hoiused.

7.1.3. Valitsemistasu arvestatakse igakuiselt (baasil 1/12 aastas) ning makstakse Fondivalitsejale esitatava arve alusel välja hiljemalt aruandekuule järgneva kuu viimasel Tööpäeval.

7.1.4. Fondil puudub edukustasu.

## 7.2. Depootasu

7.2.1. Depositooriumile makstakse Fondi arvelt depootasu depooteenuste osutamise eest (edaspidi **Depootasu**).

7.2.2. Depootasu arvutatakse igakuiselt ning makstakse Depositooriumile esitatud arve alusel.

7.2.3. Depootasule lisaks makstakse Depositooriumile Fondi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.

7.2.4. Täpsemad andmed Depootasu kehtivate tasumäärade kohta on esitatud Prospektis.

7.3. Fondivalitseja võib lisaks eelnevalt nimetatud tasudele Fondi arvel maksta järgmisi Fondi tegevusega seotud tasusid ja kulusid:

7.3.1. Fondi varaga (sh SPV-dele kuuluva varaga) seotud tehingute tegemisega kaasnevad ülekandekulud ja teenustasud (sh notaritasu ja riigilõiv);

7.3.2. Fondi vara (sh SPV-dele kuuluva kinnisvara) omamise, haldamise, hooldamise ja heakorraga seotud kulud (sh maamaks, Fondi varaga seotud kahjutasud ja turustuskulud);

7.3.3. Fondi vara (sh SPV-dele kuuluva kinnisvara) kindlustamisega seotud tasud ja kulud;

7.3.4. Raamatupidamisteenustega seotud tasud ja kulud;

7.3.5. Auditeerimisteenustega seotud tasud ja kulud;

7.3.6. Nõustamise (sh due diligence) ja juriidilise õigusabiga (sh tehingute tegemisel) seotud kulud;

7.3.7. Kohtu- ja vahekohtu menetluste ja otsuste täitmisega seotud kulud;

7.3.8. Laenulepingute sõlmimise ja tagatiste (sh hüpoteekide) seadmisega seotud kulud;

7.3.9. Fondi varade (sh SPV-dele kuuluva kinnisvara) hindamisega seotud kulud;

7.3.10. Intressi- ja finantskulud (sh tuletistehingutega seotud kulud);

7.3.11. Krediidasutuste teenustasud (sh hoiuste negatiivse intressiga seotud kulud), komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetluskulud;

7.3.12. Vastavalt kehtivale seadusandlusele maksmisele kuuluvad maksud ja nende maksmisega kaasnevad kulud;

7.3.13. Fondi varaga (sh SPV-dele kuuluva varaga) seotud maaklerteenuste kulud;

7.3.14. Osakute emiteerimise, registreerimise ja hoidmisega seotud kulud;

7.3.15. Osakuomanikele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamise ja muu klienditeenindamisega seotud kulud (sh aruannete tõlkekulud, andmebaasides info avaldamise ja haldamise tasud);

7.3.16. Fondi moodustamise, reorganiseerimise ja likvideerimisega seotud kulud (sh nendega seotud nõustamiskulud);

7.3.17. Muud Fondi igapäevase tegevuse eesmärkidel tehtavad pisikulud.

7.4. Tasud ja kulud, mida tasutakse Fondi arvelt, võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on vastavalt tekkinud.

7.5. Fondi ja SPV-de arvelt kalendriaastas makstavad tasud ja kulud kokku ei või ületada 30% Fondi varade puhasväärtusest.

7.6. Valitsemistasu ja Depootasu ei või maksta ettemaksena.

7.7. Osakuomanik tasub kõik Osakutega seotud kolmandate osapoolte poolt kehtestatud erinevad tasud ja kulud (sh, Osaku väljalaskmisega, hoidmisega ja tehingute tegemisega seotud kulud, väärtpaberikonto avamise ja pidamisega registripidajale makstud teenustasukulud, jne).

7.8. Infot kolmandate osapoolte poolt kehtestatud tasude ja kulude kohta saab Osakuomanik vastavalt teenuse osutajalt.

## **8. Teabe avalikustamine**

8.1. Fondi kohta avalikustatava teabe kord on avaldatud Fondi Prospektis.

8.2. Fondi puudutav teave ja asjaolud, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust, finantsseisundit või vara puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse viivitusteta vastava dokumendi jõustumisest või andmete muutumisest Fondivalitseja veebilehel.

## **9. Tingimuste muutmine**

9.1. Fondi Tingimuste muutmise otsustab Fondivalitseja juhatus.

9.2. Fondivalitseja jätab endale õiguse muuta oma äranägemisel kõiki Tingimusi, sh ka olulisi Tingimusi, näiteks Fondi investeerimispiirangud, Osakute väljalaskmise kord ning Fondiga seotud tasud.

9.3. Kui see on õigusaktidest tulenevalt vajalik, koostab Fondivalitseja Tingimuste muudatuste olulisuse hinnangu.

9.4. Tingimuste muudatused kooskõlastatakse Finantsinspeksiooniga, välja arvatud juhul,

kui muudetakse üksnes neid sätteid sellises ulatuses, mis õigusaktidest tulenevalt kooskõlastamise kohustusest vabastab. Kooskõlastamise kohustuse puudumisel esitatakse muudetud Tingimused viivitamata Finantsinspeksioonile teadmiseks.

9.5. Fondivalitseja avaldab viivitamata pärast Tingimuste muudatuste kooskõlastamist Finantsinspeksiooniga teate Tingimuste muutmise kohta koos muudetud Tingimustega Fondivalitseja veebilehel.

## **10. Fondi lõpetamine**

10.1. Fondi lõpetamine likvideerimismenetlusega otsustatakse Fondivalitseja juhatuse otsusega arvestades õigusaktides sätestatud nõudeid.

10.2. Fondi likvideerimiseks taotleb Fondivalitseja Finantsinspeksioonilt likvideerimisloa.

10.3. Fondi likvideerimisloa saamisel avaldab Fondivalitseja teate Fondi likvideerimise kohta viivitamatult Fondivalitseja veebilehel.

10.4. Fondi likvideerimisteate avaldamise järel peatatakse Osakute väljalase ja kui Osakud on võetud kauplemisele reguleeritud turul, peatatakse Osakutega kauplemine reguleeritud turul.

10.5. Fondi likvideerijaks võivad olla:

10.5.1. Fondivalitseja (sh Fondivalitseja juhatuse liikmed), kui likvideerimisotsusega ei ole määratud teisiti;

10.5.2. Depositoorium, kui Fondi likvideerimise on õigusaktides sätestatud korras ja alustel otsustanud Depositoorium.

10.6. Fondi likvideerimisel teostatakse Osakuomanike huvides ja mõistliku aja jooksul järgmised toimingud:

10.6.1. võõrandatakse Fondi varad;

10.6.2. nõutakse sisse Fondi võlad;

10.6.3. rahuldatakse Fondi võlausaldajate (sh Fondivalitseja) nõuded.

10.7. Fondi likvideerimisel on Fondi arvelt lubatud kanda vaid likvideerimise tegelikke kulusid, mille piirmäär määratakse likvideerimise otsuses.

10.8. Fondi varade võõrandamise, võlgade sissenõudmise, võlausaldajate nõuete rahuldamise ja kulude hüvitamise järel, jaotatakse allesjäänud vara proportsionaalselt Osakuomanike vahel vastavale neile kuuluvale Osakute arvule.

10.9. Fondi võõrandamisega kaasnevad väljamaksed tehakse Osakuomanikele rahas.