

## Avaron RED Volga Fondi tingimused (Edaspidi: "Tingimused")

Käesolevad Tingimused kehtivad alates --...2008.a.

### 1. Üldsätted

1.1 Käesolevad Tingimused sätestavad lepingulise investeerimisfondi Avaron RED Volga Fondi tegevuse alused ning osakuomanike suhted fondivalitsejaga. Tingimused on koostatud kooskõlas kehtivate õigusaktide sätetega. Tingimuste ja õigusaktide sätete vastuolu korral kohaldatakse õigusaktides sätestatud. Kui Tingimuste sätted on omavahel vastuolus või Tingimused sisaldavad eksitavaid sätteid, siis tõlgendatakse nimetatud sätteid investeerimisfondi osakuomanike parimate huvide kohaselt.

1.2 Avaron RED Volga Fond (edaspidi: "**Fond**") on AS-i Avaron Asset Management poolt moodustatud lepinguline fond. Inglise keeles kasutatakse Fondi nimena: *Avaron RED Volga Fund*.

1.3 Fondi valitseb AS Avaron Asset Management (edaspidi: "**Fondivalitseja**"), asukohaga Narva mnt 5-58, Tallinn 10117, Eesti Vabariik, registrikood 11341336.

1.4 Fondi asukohaks on Fondivalitseja asukoht.

1.5 Fondi deponoorium on AS Hansapank (edaspidi: "**Depositoorium**"), asukohaga Liivalaia 8, Tallinn 15040, Eesti Vabariik, registrikood 10060701.

1.6 Fond on kinnine avalik fond.

1 Pangapäev on päev, millal krediidiasutused on Eestis üldistel alustel avatud, välja arvatud laupäev, pühapäev, rahvus- ja riigipüha.

### 2 Fondi tegevuse alused ja eesmärk

2.1 Fond on osakute avaliku väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud muu vara kogum, mis kuulub ühiselt osakuomanikele ja mida valitseb Fondivalitseja.

2.2 Fondi tegevuse alused ja osakuomanike suhted Fondivalitsejaga on määratud Eesti Vabariigi õigusaktide ja Tingimustega.

2.3 Fond pakub osakuomanikele võimalust investeerida Venemaa kinnisvarasse. Fondi tegevuse eesmärgiks on vara väärtuse pikaajaline kasv.

2.4 Osakuomanikele ei garanteerita Fondi tulusust.

1 Fond on loodud tähtajaliselt. Fondi tegevuse lõpptähtaeg on 31.jaanuar 2015.a. Kui Fond ei sisene kinnisvaraarenduse valdkonda, on Fondi tegevuse lõpptähtaeg 31.jaanuar 2012.a. Lõpptähtaega võidakse Üldkoosoleku otsusega muuta. Fondi lõpptähtajal kutsub Fondivalitseja kokku Üldkoosoleku, mis otsustab Fondi liikvideerimise või Fondi jätkamise ja edasise tegevuskava.

### 2 Fondi investeerimispoliitika

3.1 Fondivalitseja lähtub Fondi vara valitsemisel investeerimisfondide seaduses, selle alusel välja antud õigusaktides ja Tingimustes sätestatud investeerimispiirangutest.

3.2 Fondivalitseja investeerib Fondi vara Venemaa kinnisvarasse. Seejuures võidakse Fondi ja Fondi kontrolli all olevate tütarettevõtjate (edaspidi ühiselt: "**Kontsern**") vara investeerida kinnisasjadesse, kinnisvaraettevõtjate (s.o. ettevõtjad, mille põhitegevuseks on investeerimine kinnisasjadesse või kinnisasjadega seotud väärtpaberitesse, kinnisvara haldamine, kinnisvaraarendus) aktsiatesse või osadesse, kinnisvarafondi osakutesse või aktsiatesse, tuletisväärtpaberitesse, mille alusvaraks on kinnisasjad või kinnisasjadega seotud väärtpaberid, ja muudesse kinnisasjadega seotud väärtpaberitesse, õigustesse ja asjadesse. Fondi tütarettevõtjad võivad lisaks eelnimetatule omandada muud vara, mis on nende äritegevuses vajalik.

3.3 Fondi tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtjaid, mida kontrollitakse Fondi poolt. Kontroll (valitsev mõju) on võime otsustada teise ettevõtja finants- ja äripoliitika üle alljärgnevate mehhanismide kaudu:

a) võime määrata ja tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest ja ettevõtjat nende kaudu kontrollida,

b) võime määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosolekute otsuseid ning ettevõtjat selle kaudu kontrollida, või

c) võime kontrollida ettevõtjat finants- ja tegevuspoliitikat põhikirja või lepingu alusel.

Kontroll võib tuleneda sellest, et Fondi omanduses on otse või kaudselt enam kui pool hääleõigusest ettevõtjas, või muudest asjaoludest.

3.4 Kontserni vara võib likviidsuse juhtimiseks investeerida krediidiasutuste hoiustesse, investeerimispiirkonna valuutadesse, rahaturuinstrumentidesse ja võlakirjadesse.

3.5 Kontsern võib investeerida ettevõtjate, mis tegutsevad kinnisvarasektoriga seotud valdkondades (näiteks ehitus, ehitusmaterjalide tootmine või müük), osadesse või aktsiatesse, kui see on Fondivalitseja hinnangul vajalik Fondi investeerimiseesmärkide saavutamiseks. Selliste ettevõtjate aktsiate või osade soetusväärtus kokku ei tohi ületada 25% Kontserni aktive väärtusest.

3.6 Fondivalitseja võib teostada Fondi vara investeerimisel Venemaa kinnisvarasektoris kasutades Venemaa ja/või muude riikide valdusettevõtjaid. Kontserni juriidiline struktuur töötatakse välja lähtudes juriidilistest, administratiivsetest ja maksuküsimustest.

1 Fondi vara investeerimisel ei ole emitendi liigi osas piiranguid. Täpsed vara liigi, emitendi liigi, regioonide ja majandusharude omavahelised osakaalud Fondi varas määratakse Fondi igapäevase juhtimise käigus.

## 2 Investeerimispiirangud

4.1 Fondi vara võib investeerida:

- a) krediidasutuste hoiustesse;
- b) aktsiatesse ja muudesse samaväärsetesse kaubeldavatesse õigustesse, osadesse, võlakirjadesse, vahetusväärtpaberitesse ja muudesse emiteeritud ja kaubeldavatesse võlakohustustesse, märkimisõigustesse ja muudesse kaubeldavatesse õigustesse, mis annavad õiguse omandada väärtpabereid, rahaturuinstrumentidesse ning kaubeldavatesse väärtpaberi hoidmistunnistustesse (punktides 4.2 kuni 4.8 "väärtpaberid");
- c) tuletisväärtpaberitesse;
- d) investeerimisfondi aktsiatesse ja osakutesse (s.h. Fondivalitseja poolt valitsetavate teiste fondide osakutesse);
- e) kinnisasjadesse, esemetesse, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks, ja muudesse kinnisasjadega seotud asjadesse ja õigustesse.

4.2 Fondi vara võib kuni 100% ulatuses investeerida alljärgnevatesse riikidesse või neis riikides asuvasse isikutesse: Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik (EEA)<sup>1</sup>, Gibraltar, Kaimanisaared (*Cayman Islands*), Briti Neitsisaared, Kanalisaared (*Jersey, Guernsey*), Man (*Isle of Man*), Singapur, Šveits, Ameerika Ühendriigid, Venemaa, Ukraina, Moldova, Horvaatia, Serbia, Montenegro, Makedoonia, Bosnia ja Hertsegoviina, Albaania, Türgi.

4.3 Fondi varasse kuuluvate ühe isiku poolt emiteeritud väärtpaberite väärtus võib moodustada kuni 100% Fondi aktive väärtusest. Kontserni varasse kuuluvate ühe isiku poolt emiteeritud väärtpaberite väärtus ei tohi ületada 25% Kontserni aktive väärtusest.

4.4 Fondi varasse kuuluvate ühe fondi osakute või aktsiate väärtus võib moodustada kuni 100% Fondi aktive väärtusest. Kontserni varasse kuuluvate ühe fondi osakute või aktsiate väärtus ei tohi ületada 25% Kontserni aktive väärtusest.

4.5 Ühegi Kontserni varasse kuuluva kinnisasja soetusväärtus koos antud kinnisasjaga seotud asjade ja õiguste soetusväärtusega ei tohi omandamise ajal ületada 25% Kontserni varade väärtusest. Üheks kinnisasjaks loetakse ka kõrvuti või lähestikku asuvaid kinnisasju, välja arvatud juhul, kui kinnisasjade sihtotstarve või kinnisasjade väärtust mõjutavad riskid ja asjaolud on selgelt eristatavad<sup>2</sup>.

4.6 Fond võib omada kuni 100% äriühingu aktsiatest või osadest, äriühingu emiteeritud võlakirjadest, rahaturuinstrumentidest või muudest väärtpaberitest.

4.7 Fondi ja Kontserni arvel võib teha tuletistehinguid, järgides investeerimisfondide seaduses, selle alusel välja antud õigusaktides, sisemistes protseduurireeglites ja Tingimustes sätestatud. Fondi vara võib investeerida sellistes tuletisväärtpaberitesse, mille alusvaraks on:

- a) punktis 4.1 sätestatud vara;
- b) väärtpaberiindeksid või intressimäärad;
- c) investeerimispiirkonna valuuta.

Fondi arvel on lubatud teostada tehinguid nii riskide maandamiseks kui ka Fondi investeerimiseesmärkide saavutamiseks. Fondi tuletisväärtpaberite avatud positsioonid kokku ei või ületada Fondi vara väärtust.

4.8 Fondivalitseja võib Fondi või Kontserni arvel tagada väärtpaberite väljalaset, võtta laenu, teha repo-ning pöördrepitehinguid ja muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Fondi või Kontserni arvel võib välja lasta võlakirju või rahaturuinstrumente, anda laenu, võtta käendus- või garantiilepingust tulenevaid kohustusi. Fondi või Kontserni varasse kuuluvaid esemeid võib pantida, muul viisil koormata või tagatiseks anda. Fondi tütarettevõtjad võivad lisaks eelnimetatutele võtta muid kohustusi, mis on nende äritegevuses vajalikud. Fondi või Kontserni arvel võib võtta intressikandvaid võlakohustusi kuni 80% ulatuses Kontserni varade väärtusest. Fondi või Kontserni arvel võetavate kohustuste tähtjad määratakse vastavalt kohustuse iseloomule ja eesmärgile.

<sup>1</sup> Austria, Belgia, Eesti, Hispaania, Holland, Iirimaa, Island, Itaalia, Kreeka, Küpros, Leedu, Liechtenstein, Luksemburg, Läti, Malta, Norra, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rootsi, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Soome, Suurbritannia, Taani, Tšehhi Vabariik, Ungari, Rumeenia, Bulgaaria.  
<sup>2</sup> Punktis 4.5 sätestatud piirangut ei kohaldata 18 kuu jooksul Fondi tegevuse algusest.

1 Fondivalitseja järgib Fondi vara investeerimisel lisaks eeltoodule kõiki muid õigusaktides sätestatud investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks. Fondi varade investeerimisega seotud riskide lühikirjeldus sisaldub Fondi emissiooniprospекtis.

## 2 **Fondi osakud ja osakutega seotud õigused ning kohustused**

5.1 Fondi osak (edaspidi: „**Osak**”) väljendab osakuomaniku osalust Fondi varas. Fondi osak on nimeline mittemateriaalne väärtpaber.

5.2 Osak on jagatav. Osakute jagamise tulemusel tekkinud Osakute osad (edaspidi: „**Murdosak**”) ümardatakse kolme komakohani. Ümardamine toimub järgmiste reeglite järgi: arvud NNN,NNN0 kuni NNN,NNN4 ümardatakse arvuks NNN,NNN ja arvud NNN,NNN5 kuni NNN,NNN9 arvuks NNN,NN(N+1).

5.3 Fondil on ühte liiki osakuid.

5.4 Osaku nimiväärtus on 100 Eesti krooni.

5.5 Osakute registrit (edaspidi: „**Register**”) peab Eesti väärtpaberite keskregistri pidaja AS Eesti Väärtpaberikeskus, asukohaga Tartu mnt. 2, 14.korrus, Tallinn 10145, Eesti Vabariik, registrikood 10111982. Osakute registreerimisele kohaldatakse Eesti väärtpaberite keskregistri seaduses sätestatud. Osakute omandamiseks tehtava tahteavaldusega annab osakuomanik nõusoleku oma andmete (s.h. isikuandmete) töötlemiseks registripidamiseks vajalikus ulatuses.

5.6 Osak ei anna osakuomanikule otsustusõigust Fondi varaga tehingute tegemisel. Ükski osakuomanik ei või nõuda osakuomanike ühisuse lõpetamist.

5.7 Osakuomanikul on järgmised õigused: a) nõuda Fondivalitsejalt Osakute tagasivõtmist vastavalt Tingimustes ja õigusaktides sätestatule; b) võõrandada temale kuuluvaid Osakuid kolmandatele isikutele; c) saada vastavalt Tingimustele oma Osakute arvust tulenev osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast ja Fondi

tulust; d) tutvuda Fondivalitseja asukohas Tingimuste, Fondi viimase aasta-või poolaastaruande, Osakute

emissiooniprospекti, Üldkoosoleku protokollide ning muu õigusaktides sätestatud dokumentide ja informatsiooniga

Fondi tegevuse kohta; e) kokku kutsuda osakuomanike üldkoosolek õigusaktides või Tingimustes ettenähtud juhtudel

ja korras; f) osaleda ja hääletada Üldkoosolekul; g) toimida muul õigusaktides või Tingimustes ettenähtud viisil.

5.8 Osakuomanik on kohustatud Osakutest tulenevaid õigusi teostama heauskselt ning kooskõlas õigusaktides ja Tingimustes sätestatuga. Osakuomaniku õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele osakuomanikele, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandale isikule.

5.9 Osakuomaniku kohustused:

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

b) Fondivalitseja ei või osakuomanike nimel võtta kohustusi.

c) Osakuomaniku vastu suunatud nõude täitmiseks võib pöörata sissenõude tema Osakute, mitte aga Fondi vara vastu.

d) Võimalike maksukohustuste osas on osakuomanikel soovitatav nõu pidada asjatundliku maksunduse spetsialistiga.

5.10 Osakute omandiõigus ja Osakutest tulenevad osakuomaniku ja Fondivalitseja õigused ja kohustused loetakse tekkinuks kande tegemisest Registrisse.

## 6. **Osakuomanike**

### **Üldkoosolek**

6.1 Osakuomanikel on õigus võtta vastu Fondi tegevust puudutavaid otsuseid osakuomanike üldkoosolekul (edaspidi: „**Üldkoosolek**”).

6.2 Üldkoosolek peetakse Fondivalitseja asukohas, kui Üldkoosoleku kokkukutsumise teates ei ole märgitud teisiti.

6.3 Üldkoosoleku pidamise kulud katab Fond.

6.4 Üldkoosoleku pädevuses

on: a) Fondi tähtaja muutmine; b)

Fondi likvideerimine;

c) Osakute tagasivõtmise korra muutmine; d) Fondi valitsemistasude, depootasu ja muude Fondi arvel makstavate tasude suurendamine; e) Osakuomanikele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine; f) Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui õigusaktidest ei tulene teisiti; g) Fondi investeerimispoliitika põhiprintsiipide muutmise otsustamine; h) Tingimuste muutmine.

6.5 Punktis 6.4 nimetatud otsuseid võib Üldkoosolek vastu võtta nii Üldkoosoleku enda kui Fondivalitseja algatusel. Punktis 6.4 nimetatud otsuseid ei saa Fondivalitseja vastu võtta ilma Üldkoosoleku nõusolekut väljendava otsuseta, välja arvatud Punktis 6.4b) nimetatud otsus.

6.6 Üldkoosoleku kutsub kokku Fondivalitseja. Üldkoosoleku kokkukutsumise ja küsimuste Üldkoosoleku päevakorda võtmist võivad nõuda ka Finantsinspeksioon või osakuomanikud, kelle Osakutega on esindatud vähemalt 1/10 häälest. Kui fondivalitseja ei kutsu Üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul, arvates Finantsinspeksiooni või osakuomanike nõude saamisest, on Finantsinspeksioonil või osakuomanikel õigus Üldkoosolek ise kokku kutsuda.

6.7 Üldkoosoleku toimumisest peab teatama vähemalt kolm nädalat ette. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Samal ajal Fondivalitseja veebilehel teate avalikustamisega avalikustatakse teade ühes üleriigilise levikuga päevalehes või saadetakse vastav teade Osakute registris märgitud osakuomanike postiaadressil.

6.8 Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb näidata vähemalt: a) Fondi nimetus; b) Fondivalitseja ärinimi ja asukoht; c) Üldkoosoleku toimumise aeg ja koht; d) Üldkoosoleku päevakord.

6.9 Üldkoosolekul võib osaleda osakuomanik ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri, kui õigusaktidega ei ole sätestatud teisiti. Esindaja osavõtt ei võta osakuomanikult õigust Üldkoosolekul osaleda. Kui Osakuid hoitakse esindajakontol, esindab osakuomanikku Üldkoosolekul esindajakonto omanik.

6.10 Üldkoosolekul koostatakse osalevate osakuomanike nimekiri, millesse kantakse osakuomanike nimed ja nende Osakutest tulenevate häälte arv, samuti osakuomanike esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga Üldkoosolekul osalenud osakuomanik või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse Üldkoosoleku protokollile.

6.11 Otsuste vastuvõtmiseks Üldkoosolekul osakuomanikule kuuluvate häälte osakaal määratakse vastavalt osakuomanikule kuuluvatest osakutest tuleneva häälte arvu ja kõigi väljalastud ja tagasi võtmata osakute häälte arvu suhtele seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku toimumist.

6.12 Üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, kui sellel on esindatud üle 50% Osakutega esindatud häälest. Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt Üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 Üldkoosolekul osalevate osakuomanike nõusolekul, kui nende Osakutega on esindatud vähemalt 2/3 häälest. Kui Üldkoosolekul ei ole esindatud üle 50% Osakutega esindatud häälest, kutsub Üldkoosoleku kokku kutsunud osapool (s.t. Fondivalitseja, Finantsinspeksioon või osakuomanikud) kahe nädala jooksul, kuid mitte varem kui kahe päeva pärast, kokku uue Üldkoosoleku sama päevakorraga. Uus Üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata koosolekul esindatud häälest.

6.13 Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle 50% Üldkoosolekul esindatud häälest, kui õigusaktidega või Tingimustes ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Üldkoosoleku otsus Fondi arvel makstavate tasude (s.h. valitsemis- ja edukustasu) ja kulude määrade, nimekirja, arvestusmeetodite või nende maksmise korra muutmiseks, mida Fondivalitseja ei ole heaks kiitnud, on vastu võetud, kui selle poolt on antud 100% kõigist Osakutega esindatud häälest.

6.14 Häälte arvestamisel võetakse aluseks punktis 6.10 sätestatud osakuomanike nimekiri.

6.15 Kohus võib osakuomaniku või Fondivalitseja nõudel õigusaktide või Tingimustega vastuolus oleva Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistada, kui nõue on esitatud kolme kuu jooksul, arvates otsusest teadasaamisest.

6.16 Üldkoosolek protokollitakse. Protokollile kantakse: a) Fondi nimetus;

b) Fondivalitseja ärinimi ja asukoht; c) koosoleku toimumise aeg ja

koht; d) koosoleku juhataja ja protokollija nimi; e) koosoleku päevakord;

f) koosolekul vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega;

- g) koosoleku otsuse suhtes eriarvamusele jäänud osakuomaniku nõudmisel tema eriarvamus;
- h) muud Üldkoosolekul olulist tähtsust omavad asjaolud.

6.17 Üldkoosoleku protokollile lisatakse koosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avaldused ning koosolekul osalenud osakuomanike nimekiri. Protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija. Eriarvamusele kirjutab alla selle esitanud isik. Üldkoosoleku protokoll ära kirja edastatakse Finantsinspeksioonile.

6.18 Pärast seitsme päeva möödumist üldkoosoleku lõppemisest peab protokoll olema osakuomanikele kättesaadav ja osakuomanikul on õigus saada protokoll või selle osa ära kirja. Fondivalitseja või nende osakuomanike nõudmisel, kelle osakutega on esindatud vähemalt 1/10 häälest, peab üldkoosoleku protokoll olema notariaalselt tõestatud.

## **7. Osaku puhasväärtuse**

### **määramine**

7.1 Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja Osaku puhasväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust.

7.2 Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks Fondi vara turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osaku puhasväärtus saadakse Fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud ja tagasi võtmata Osakute arvuga.

7.3 Fondivalitseja arvutab Osaku puhasväärtuse ning väljalaske-ja tagasivõtmishinna igal päeval, mil Osakute väljalaskmine või tagasivõtmine on ette nähtud, kuid vähemalt iga kalendrikuu lõpu seisuga hiljemalt sellele järgneva kalendrikuu 10. pangapäevaks. Osaku puhasväärtus, tagasivõtmis-ja väljalaskehind määratakse täpsusega neli kohta peale koma.

7.4 Juhul, kui pärast Fondi ja Osaku puhasväärtuse kindlaksmääramist toimub või ilmneb sündmus või asjaolu, mis Fondivalitseja parima professionaalse hinnangu kohaselt oluliselt mõjutab Fondi ja Osaku puhasväärtust, on Fondivalitsejal õigus kindlaksmääratud Fondi turuväärtust, puhasväärtust ja Osaku puhasväärtust ümber hinnata tingimusel, et sellise ümberhindamise tegematajätmine kahjustaks investorite huvisid.

7.5 Fondivalitseja avalikustab Osaku puhasväärtuse ning väljalaske-ja tagasivõtmishinna iga päeva kohta, mil Osakute väljalaskmine või tagasivõtmine on ette nähtud, kuid vähemalt üks kord kvartalis.

7.6 Fondi raamatupidamise aruanded ja puhasväärtuse arvutus koostatakse Eestis ametlikult kehtiva vääringu järgi.

1 Fondi tulu ei maksta osakuomanikele välja, vaid reinvesteeritakse. Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhasväärtuse muutuses.

### **2 Kinnisasjade hindamise kord**

8.1 Fondivalitseja korraldab Fondi vara hulka kuuluvate kinnisasjade hindamise vähemalt üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga enne Fondi aastaaruande audiitorkontrolli. Kinnisasjade hindamine teostatakse hiljemalt 4 kuud peale Fondi majandusaasta lõppu. Samuti teostatakse kinnisasjade hindamine mõistliku aja jooksul enne Lisaemissiooni, kui Lisaemissiooni väljakuulutamise ajaks on Fondi majandusaasta lõpust möödunud enam kui 4 kuud.

8.2 Fondivalitseja võib lasta teostada Fondi vara hulka kuuluvate kinnisasjade hindamise ka muul ajal lisaks punktis 8.1 sätestatule.

8.3 Kinnisasja hindab Fondivalitseja määratud kinnisasja hindaja. Fondivalitseja võib eri kinnisasjadele määrata eri hindajad. Kinnisasjade hindajaks võib olla üksnes sõltumatu kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks. Kinnisasjade hindaja ei või olla Fondivalitseja või Fondivalitsejaga samasse kontserni kuuluva ettevõtte töötaja ega juhatuse või nõukogu liige. Fondivalitseja teavitab enda valitud kinnisasja hindajatest ning kriteeriumidest, mille alusel nad valiti, Finantsinspeksiooni.

8.4 Kinnisasjade hindamisel rakendab kinnisasja hindaja tunnustatud hindamisstandardeid ja häid tavasid.

1 Kui punktis 8.3 sätestatud kinnisasja hindaja antud hinnang on Fondivalitseja parima professionaalse hinnangu kohaselt oluliselt kõrgem kinnisasja õiglasest väärtusest, on Fondivalitsejal õigus lähtuda Fondi ja Osaku puhasväärtuse arvutamisel ja Fondi aruannete koostamisel enda hinnangust antud kinnisasja väärtuse kohta.

### **2 Osakute väljalaskmine ja tagasivõtmine**

9.1 Osakute emitendiks on Fondivalitseja.

9.2 Osaku võib välja lasta üksnes väljalastavate Osakute arvule vastava Osaku puhasväärtuse ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhasväärtusest.

9.3 Osakute väljalaske-ja tagasivõtmistehingud arveldatakse Eesti kroonis või euros. Euros arveldamise puhul hinnatakse Osaku väljalaske-ja tagasivõtmishind eurodesse ümber kasutades vastavalt Depositooriumi ostu-ja müügikurssi. Osaku euros väljendatud väljalaske- või tagasivõtmishind ümardatakse kaheksa komakohani.

9.4 Osakuid lastakse välja 60 päeva jooksul alates Fondi tegevuse algusest (edaspidi „**Esmaemissioon**”). Hiljem lastakse Osakuid välja piiritletud lisaemissioonide käigus vastavalt Fondivalitseja määratud märkimisperiodile ja emissioonimahule (edaspidi „**Lisaemissioon**”). Peale Lisaemissiooni toimumise otsustamist avaldab Fondivalitseja vastava teate oma veebileheküljel. Teates näidatakse Lisaemissiooni märkimisperiod, kavandatav emissioonimaht, ostukorralduste esitamise kord, Osakute väljalaske kord ja tähtajad ja muud Lisaemissiooni korraldamise seisukohalt olulist tähtsust omavad asjaolud.

9.5 Osaku väljalasketasu määr on:

- a) maksimaalselt 3% Osaku puhasväärtusest, kui investor investeerib või on investeerinud (koos võimalike varasemate investeeringutega) Fondi vähemalt 50 000 eurot;
- b) maksimaalselt 4% muul juhul.

9.6 Fondivalitsejal on õigus oma äranägemisel väljalaskmistasu võtmisest loobuda.

9.7 Osakute esmakordse omandamise miinimumsumma on 5 000 eurot. Fondivalitsejal on õigus eelnimetatud miinimumsummat mõnel perioodil või mõne investori suhtes vähendada. Andmed kehtiva miinimumsumma kohta on avalikustatud prospektis.

9.8 Osaku väljalaskehind on:

- a) Esmaemissiooni käigus Osaku nominaalväärtus, millele võib olla lisatud väljalasketasu;
- b) Lisaemissiooni käigus märkimisperiodi lõpu seisuga arvutatud Osaku puhasväärtus, millele võib olla lisatud väljalasketasu.

9.9 Osakute väljalaske kord ja tähtajad:

- a) Osaku omandamiseks Esmaemissiooni käigus esitab investor hiljemalt 60 päeva jooksul alates Fondi tegevuse algusest Fondivalitsejale otse või läbi Fondivalitseja volitatud vahendaja ostukorralduse, mille vorm on ette nähtud tehingu tegemise kanali poolt. Tehing arveldatakse 6 pangapäeva jooksul alates vastava korralduse laekumisest Fondivalitsejale (T+6);
- b) Osaku omandamiseks Lisaemissiooni käigus esitab investor Lisaemissiooni märkimisperiodi jooksul Fondivalitsejale otse või läbi Fondivalitseja volitatud vahendaja ostukorralduse, mille vorm on ette nähtud tehingu tegemise kanali poolt. Tehing arveldatakse hiljemalt Lisaemissiooni teates näidatud tähtajal;
- c) Ostukorralduse esitamisega kinnitab investor, et on Tingimustega vajalikul määral tutvunud, nendega nõus ja kohustub neid järgima.

9.10 Fondivalitsejal on õigus piirata Esmaemissiooni ja Lisaemissiooni mahtu, kui Fondivalitseja hinnangul on see vajalik Fondi investeerimispoliitika parimaks rakendamiseks. Juhul kui piiratakse Lisaemissiooni mahtu, on Lisaemissiooni märkimisel eelisõigus Fondi osakuomanikel proportsionaalselt nende osalusega Fondis.

9.11 Osaku tagasivõtmisel tehakse Fondi varast Osakuomaniku väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole rahaline väljamakse tagasivõetavate Osakute arvule ja tagasivõtmishinnale vastavas summas. Väljamaksed tehakse müügikorralduste esitamise järjekorras. Fondivalitseja võib peatada Osakute tagasivõtmise investeerimisfondide seaduses ette nähtud tingimustel ja korras.

9.12 Tagasivõtmistasu on Fondi tulu. Osaku tagasivõtmistasu määr on 25% Osaku puhasväärtusest.

9.13 Osaku tagasivõtmishind:

- a) Osakute tagasivõtmisel osakuomaniku nõudel on Osaku tagasivõtmishind Osaku puhasväärtus, mis on arvutatud seisuga üks kalendriaasta peale Müügikorralduse Tähtaega ja millest on maha arvatud tagasivõtmistasu;
- b) Osakute tagasivõtmisel Fondivalitseja algatusel on Osaku tagasivõtmishind Osaku puhasväärtus, mis on arvutatud Osakute tagasi võtmise teates näidatud müügikorralduste esitamise periodi lõpu seisuga.

9.14 Osakuid võetakse tagasi osakuomaniku nõudel vastavalt punktile 9.14a) või Fondivalitseja algatusel vastavalt punktile 9.14b):

- a) Osaku tagasivõtmiseks esitab osakuomanik Fondivalitsejale otse või läbi Fondivalitseja volitatud vahendaja müügikorralduse, mille vorm on ette nähtud tehingu tegemise kanali poolt. Müügikorralduse esitamise tähtaeg (edaspidi „**Müügikorralduse Tähtaeg**”) on iga kvartali viimane pangapäev. Peale Müügikorralduse Tähtaega esitatud müügikorraldused loetakse laekunuks järgmises kvartalis. Tehing arveldatakse hiljemalt ühe aasta ja ühe kuu jooksul alates Müügikorralduse Tähtajast.
- b) Fondivalitseja võib otsustada Osakute tagasivõtmise omal algatusel, kui Fondil on vaba raha, millele Fondivalitseja hinnangul ei leidu sobivaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul lunastatakse kõigi osakuomanike Osakuid proportsionaalselt iga osakuomaniku osalusega Fondis. Peale Osakute tagasivõtmise otsustamist avaldab Fondivalitseja vastava teate oma veebileheküljel. Teates näidatakse tagasi võetavate Osakute maht ja muud Osakute tagasivõtmise seisukohalt olulist tähtsust omavad asjaolud. Osakute tagasivõtmine ja seonduvad kanded toimuvad ilma osakuomaniku eraldi nõusoleku või korralduseta.

9.15 Osaku väljalaske- ja tagasivõtmistasu ning kõik muud Osakute väljalaskmise ja tagasivõtmisega otseselt seotud kulud kannab osakuomanik. Kehtivad väljalasketasu määrad on ära toodud Fondi prospektis. Osakuid omandanud

või tagastanud isiku nõudmisel teatab Fondivalitseja talle tema arvel makstud väljalaske-ja tagasivõtmistasu suuruse lihtkirja, faksi või e-posti teel.

9.16 Kui Osakuid hoitakse esindajakontol, tehakse väärtpaberite kandeid ja makseid osakuomanikule esindajakontole ja esindajakontoga seotud arvelduskontole. Investori kontodele teeb kandeid ja makseid esindajakonto omanik vastavalt investoriga sõlmitud lepingutele.

9.17 Osakuomanikul ei ole õigust Osakuid vahetada.

9.18 Investoril ei ole lubatud ostu-ega müügikorraldust peale selle esitamist tühistada ega muuta. Ostu-või müügikorralduse esitanud investor on kohustatud rakendama vajalikku hoolsust, et tehingu arveldamiseks vajalikud tingimused oleks õigeaegselt täidetud.

9.19 Osakutega tehingute tegemise täpsustavad detailid, sealhulgas Fondivalitsejale tehingukorralduse esitamise tähtajad, on ära toodud Fondi emissiooniprospetsis.

## 10. Fondivalitseja tegevus

10.1 Fondivalitseja tegevuse alused on määratud Fondivalitseja põhikirja, õigusaktide ja Tingimustega.

10.2 Fondivalitsejal on vastavalt Tingimustele õigus Fondi vara käsutada ja vallata ning muud sellest tulenevad õigused.

10.3 Fondivalitseja investeerib Fondi vara oma nimel ja osakuomanike ühisel arvel ehk Fondi arvel.

10.4 Fondivalitseja peab Fondi vara investeerimisel: a) hankima piisavat teavet vara kohta, mida ta Fondi arvel kavatses omandada või on omandanud; b) jälgima selle emitendi finantsmajanduslikku olukorda, kelle väärtpabereid ta Fondi arvel kavatses omandada või on omandanud; c) hankima piisavat teavet selle isiku maksejõulisuse kohta, kellega Fondi arvel tehinguid tehakse.

10.5 Fondivalitseja peab Fondi vara valitsema lahus Fondivalitseja enda varast, teiste tema poolt valitsetavate fondide varadest ja muudest varakogumitest. Fondi vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ja selle arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid.

10.6 Fondivalitsejal on õigus ja kohustus esitada oma nimel osakuomanike või Fondi nõuded Depositooriumi või kolmandate isikute vastu, kui nimetatud nõuete esitamata jätmine toob Fondile või osakuomanikele kaasa või võib kaasa tuua olulise kahju tekkimise. Fondivalitseja ei ole kohustatud esitama nimetatud nõudeid, kui Fond või osakuomanikud on nõuded juba esitanud.

10.7 Fondivalitseja vastutab Fondile või osakuomanikele oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest.

10.8 Fondivalitseja võib omada Osakuid. Fondivalitseja osalus Fondis ei tohi ületada 5% Fondi puhasväärtusest. Osakute omandamisel järgitakse investeerimisfondide seaduses sätestatud. Teavet Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis on võimalik saada Fondivalitseja asukohas.

10.9 Fondivalitsejal on õigus oma kohustuste paremaks täitmiseks järgmisi Fondi valitsemisega seotud tegevusi edasi anda kolmandatele isikutele, järgides investeerimisfondide seaduses sätestatud: a) Fondi vara investeerimine; b) Osakute väljalaske ja tagasivõtmise või tagasiostmise korraldamine; c) vajadusel omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi osakuomanikele; d) Fondi osakuomanikele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus; e) Osakute turustamise korraldamine; f) Fondi vara arvestuse pidamine ja raamatupidamise korraldamine; g) Fondi vara puhasväärtuse määramine; h) Osakute registri pidamise korraldamine;

i) Fondi tulu arvestamine; j) Fondivalitseja ja Fondi tegevuse investeerimisfondide seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, s.h. vastava sisekontrolli süsteemi rakendamine; k) nimetatutega otseselt seotud tegevused. Ülesannete edasiandmine kolmandale isikule ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.

## 11. Depositooriumi tegevus

11.1 Depositoorium hoiab Fondi vara ja täidab muid õigusaktidega talle pandud ülesandeid.

11.2 Depositooriumil on õigus vastavalt depoolepingus ettenähtud korrale sõlmida Fondi vara hoidmiseks, sellega arvelduste teostamiseks ja muude ülesannete edasiandmiseks lepinguid kolmandate isikutega.

11.3 Depositoorium vastutab oma kohustuste rikkumise tagajärjel Fondile, osakuomanikele või Fondivalitsejale tekitatud otsese varalise kahju eest.

11.4 Depositoorium valib Fondi vara või väärtipabereid 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.

## 12. Fondi arvelt makstavad tasud ja

### kulud

12.1 Fondivalitsejale makstakse tasu Fondi valitsemise eest. Valitsemistasu määr on maksimaalselt 3% aastas Fondi konsolideeritud varade väärtusest. Lisaks makstakse Fondivalitsejale Osakute tootluse põhjal edukustasu. Edukustasu suuruseks on 30% Fondi konsolideeritud kasumist.

12.2 Fondivalitseja juhatus võib otsustada mõnel perioodil rakendada madalamat valitsemistasu määra. Andmed kehtiva valitsemistasu määra kohta on avalikustatud prospektis.

12.3 Depositooriumile makstakse tasu osutatud teenuste eest. Depootasu aastane määr on:

- a) 0,08% Fondi varade turuväärtusest, kuid vähemalt 2 000 Eesti krooni kalendrikuus;
- b) kui Fondi varade turuväärtus ületab 100 miljonit Eesti krooni, siis seda piiri ületava osa pealt on tasu määr 0,05%;

d) Eeltoodud depootasu määradele lisandub käibemaks seaduses sätestatud määras. Andmed kehtiva depootasu määra kohta on avalikustatud prospektis.

12.4 Valitsemistasu ja depootasu arvestatakse Fondi varade turuväärtusest maha igal puhaväärtuse arvutamise päeval ja makstakse välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul. Edukustasu eraldi hinnatakse ümber igal puhaväärtuse arvutamise päeval.

12.5 Edukustasu makstakse Fondivalitsejale osakuomanikele Fondist väljamaksete tegemisel. Fondil tekib kohustus edukustasu välja maksmiseks Fondivalitsejale, kui summa, mis on Fondi tegevuse jooksul kokku makstud osakuomanikele Osakute tagasivõtmisel, väljamaksetena likvideerimismenetluses või muude väljamaksetena Fondist, on vähemalt võrdne Osakute märkimisest Fondile kokku laekunud summaga (edaspidi: „**Alginvesteeringu Tagastamine**”). Peale Alginvesteeringu Tagastamist osakuomanikele Fondist väljamaksete tegemisel makstakse sellise väljamakse tegemisega samaaegselt Fondivalitsejale välja edukustasu summas, mis on võrdne murru 30/70 ja osakuomanikele tehtavate väljamaksete summa korrutisega. Välja makstava edukustasu summa arvutamisel ei võeta arvesse võimalikku riiklike maksude (näit. tulumaks) kinnipidamist osakuomanikele tehtavate väljamaksetelt.

12.6 Fondil tekib kohustus edukustasu väljamaksmiseks Fondivalitsejale sõltumata Tingimuste punktis 12.5 sätestatud korrrast, kui:

- a) Üldkoosolek otsustab Fondi lõpptähtaja pikendamise rohkem kui ühe aasta võrra võrreldes Tingimuste punktis 2.5 sätestatud tähtajaga, või
- b) Üldkoosolek otsustab Fondi arvel makstavate tasude (s.h. valitsemis-ja edukustasu) või kulude määrade, nimekirja, arvestusmeetodite või nende maksmise korra muutmise, mida Fondivalitseja ei ole heaks kiitnud.

12.7 Fondi arvel kaetakse Fondi vara soetamisega, hoidmisega, haldamisega, müümisega, hindamisega, Fondi varaga tehingute tegemisega, Kontserni struktuuri välja töötamisega, Fondi jooksva juriidilise ning maksunõustamisega ja Üldkoosoleku pidamisega seotud kulud. Fondi tütarettevõtete tegevusest tulenevad kulud kannavad vastavad tütarettevõtted, kuid mõjutavad Fondi kasumit konsolideeritud baasil.

12.8 Fondi arvel makstavad tasud ja kulud kokku ei või ületada 150% Fondi varade kaalutud keskmisest turuväärtusest aastas. Eelnimetatud piirmäära kohaldatakse Fondi arvelt makstavatele tasudele ja kuludele soolo baasil, s.t. piirmäär ei kohaldu Fondi tütarettevõtete kuludele.

## 13. Fondi raamatupidamine ja

### aruandlus

13.1 Fondivalitseja ja Fondi raamatupidamisarvestust ja -aruandlust korraldatakse lähtudes raamatupidamise seadusest, investeerimisfondide seadusest, muudest õigusaktidest ning Fondivalitseja raamatupidamise sise-eeskirjadest, kui investeerimisfondide seadusest ei tulene teisiti.

13.2 Fondi raamatupidamist korraldab Fondivalitseja.

13.3 Fondi raamatupidamist tuleb pidada lahus Fondivalitseja ja teiste fondide raamatupidamisest.

13.4 Fondi majandusaastaks on Fondivalitseja majandusaasta, milleks on kalendriaasta.

13.5 Fondi aasta- ja poolaastaruande kinnitab Fondivalitseja juhatus. Aruannetele kirjutavad alla kõik Fondivalitseja juhatuse liikmed.



13.6 Fondi aastaaruannet peab enne kinnitamist kontrollima audiitor. Audiitori järeldusotsus lisatakse Fondi aastaaruandele.

13.7 Fondi aastaaruanne tehakse Fondivalitseja asukohas kättesaadavaks hiljemalt 4 kuud peale Fondi majandusaasta lõppu ja poolaastaaruanne hiljemalt 2 kuud peale poolaasta lõppu.

#### **14. Fondi puudutava teabe avalikustamine**

14.1 Fondivalitseja asukohas ja veebilehel on igal isikul võimalik tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega: a) Tingimused; b) Fondi viimane aastaaruanne; c) Fondi viimane poolaastaaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem; d) Osakute pakkumise prospekt; e) Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed; f) fondijuhi nimi; g) Depositooriumi nimi ja kontaktandmed; h) Fondi vara puhasväärtuse määramise ja Fondi arvel tuletistehingute tegemise sisemised protseduurireeglid; i) Fondivalitseja osaluse suurus Fondis. Ärakirja Tingimustest, Fondi viimasest aasta- või poolaastaaruandest ja prospektist annab Fondivalitseja

osakuomanikule viimase nõudmisel tasuta.

14.2 Teave asjaolude kohta, mis oluliselt mõjutavad Fondivalitseja poolt valitsetavate fondide (s.h. Fondi) tegevust või finantsseisundit või Osakute puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse Fondivalitseja veebilehel.

14.3 Fondivalitsejal on õigus saata teadaoleval osakuomaniku posti- või e-postiaadressil teateid ja raporteid Fondi kohta.

#### **15. Tingimuste muutmine**

15.1 Üldkoosoleku otsusega võib Tingimusi muuta.

15.2 Üldkoosoleku otsusel tehtud Tingimuste muudatused esitab Fondivalitseja Finantsinspeksioonile registreerimiseks kahe kuu jooksul, arvates otsuse vastuvõtmisest.

15.3 Peale muudatuste registreerimist Finantsinspeksioonis avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Tingimuste muutmise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ning Fondivalitseja veebilehel.

15.4 Tingimuste muudatused jõustuvad ühe kuu möödumisel vastava teate avaldamisest, kui teates ei ole ette nähtud hilisemat jõustumise tähtpäeva.

#### **16. Fondi likvideerimine**

16.1 Fondi likvideerimine toimub investeerimisfondide seaduses ette nähtud juhtudel ja korras.

16.2 Fondi likvideerimise otsustab Üldkoosolek.

16.3 Peale Finantsinspeksioonilt Fondi likvideerimise loa saamist avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Fondi likvideerimise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja Fondivalitseja veebilehel.

16.4 Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja võimalikult kiiresti ning osakuomanike huvisid järgides Fondi vara, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul, arvates likvideerimisteate avaldamisest. Finantsinspeksiooni loal võib nimetatud tähtaega Fondivalitseja taotlusel pikendada, kuid pikendamise tulemusena ei või likvideerimise tähtaeg ületada 18 kuud.

16.5 Fondi arvel võib Fondi likvideerimise kulusid katta kuni 2% ulatuses Fondi vara puhasväärtusest. Kui tegelikud likvideerimiskulud ületavad nimetatud summa, vastutab seda summat ületavate kulude eest Fondivalitseja või Fondivalitsejana tegutsenud isik.

16.6 Fondivalitseja jaotab likvideerimisel järelejäänud vara osakuomanike vahel vastavalt osakuomanikule kuulunud Osakute arvule ja puhasväärtusele. Teate jaotamisele kuuluva vara jaotamise kohta avaldab Fondivalitseja vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.