



UNITED

United Real Estate Fund

Investeermiseesmärgid,
riskiprofiil ja juhtimine

United Real Estate Fund MASF (edaspidi „Fond“) on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond. Fondi asutamise on kooskõlastanud Finantsinspektsioon 21.03.2016. aastal oma otsusega nr 4.1-1/43. Fondi asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondivalitsejaks on **AS United Asset Management**, registrikood 11543347.

Fondi põhitingimused

Fondi nimi	United Real Estate Fund MASF
Fondi liik	Mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond.
Fondi tähtaeg	2027. a. Üldkoosoleku otsusega võib pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.
Fondivalitseja	AS United Asset Management
Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti
Fondi aktsiakapital	Fondi aktsiakapitali miinimumsuuruseks on 250000 EUR ja maksimumsuuruseks on 25000000 EUR. Fondi aktsiakapitali suurus vastab Fondi vara puhasväärtuse suurusele.
Investeeringisfookus	Eelkõige äri- või segaotstarbelised rahavoogu tootvad või arendusjärgus olevad kinnisvaraobjektid Eestis, Lätis, Leedus ja Soomes.
Riskiprofiil	Kõrgema riskikategooriaga fond, investeeringu väärtus võib nii tõusta kui langeda.
Finantsvõimendus	Maksimaalselt 75%, optimaalne 65-70%.
Aktsiate väljalaskmine	Juhatuse otsuse alusel. Fondi aktsiakapitali miinimum- ja maksimumsuuruse ulatuses võib Fond igal ajal aktsiad välja lasta ja tagasi võtta.
Märkimistasu	Puudub.
Aktsiate likviidsus	Fondi aktsiad ei ole noteeritud väärtpaberibörsil. Investeeringut tuleb käsitleda kui pikaajalist investeeringut. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad.
Aktsiate tagasiostmine fondi poolt	Lubatud.
Valitsemistasu	Koosneb põhitasust ja edukustasust. Põhitasu 2% investeeritud kapitalilt aastas. Edukustasu arvestatakse objekti põhiselt ja moodustab 20% summast, mis on fondi investeerimisobjekti müügihinna ja ostuhinna, ostmise kulude, parenduskulude ning minimaalse nõutava investeeritud kapitali tootlikkuse vahe. Investeeritud kapitali minimaalne nõutav tootlikkus,

	millest alates hakatakse arvestama edukustasuna makstavat valitsemistasu - 10 % aastas.
Fondi vara puhasväärtus (NAV)	NAV-i arvutus toimub igakuiselt vastavalt Fondi põhikirjale ning Fondi ja Fondi vara puhasväärtuse arvutamise korrale. NAV avaldatakse fondivalitseja veebilehel www.unifund.ee .
Dividendid	Üldkoosoleku otsuse alusel.
Fondi oodatav aktsiakapitali tootlus	Iga-aastaselt ca 9%.

Investeeringupoliitika

Fondi investeeringupoliitika põhiprintsiibiks on omandada ja hallata rahavoogu tootvat ärikinnisvara, sealhulgas ümberarenduspotentsiaali omavat ärikinnisvara ning aktiivselt juhtida ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendusprojekte. Ärikinnisvara ja segaotstarbelise kinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektide omandamisel ning kehtestatud ja kehtestamata planeeringutega maatükkide omandamisel, mis sobivad ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendamiseks, lähtub Fond eelkõige sellest, et arendusprojektide teostamine või realiseerimine peab olema teostatav Fondi tegevustähtaja jooksul. Fondi asutamisele, tegevusele ja lõpetamisele kohaldatakse seadustes aktsiaseltsi kohta sätestatud, kui muudest seadustest ei tulene teisiti. Fond on asutatud tähtajalisena, Fondi tähtaeg on 11 aastat alates fondi registreerimisest, Fondi tähtaja lõppemisel Fond lõpetatakse ja likvideeritakse. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.

Investeeringustruktuur

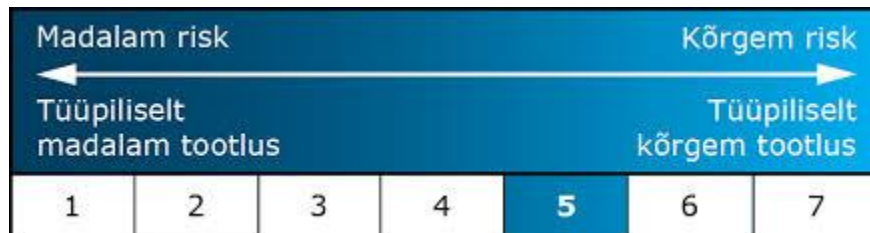
Fondi vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. Vähemalt 80% Fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fondivalitseja otsusel võib Fond võimendada oma varasid, võtteks laenuks maksimaalselt summa, mis võrdub kuni 75%-ga vastava investeeringu väärtusest. Fondi optimaalseks võimenduse määraks on 65 - 70% Fondi investeeringute väärtusest. Tuletisinstrumentidesse investeerib Fond riskide või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (see tähendab üksnes eesmärgil vähendada või maandada Fondi investeeringutega seotud investeeringuriske), mitte investeerimise eesmärgil. Enamlevinud tuletisinstrumentideks, millega maandatakse intressimäärade ebasoodsa muutuse mõju investeeringute tootlusele, on intressi-swap.

Investeeringupiirangud

Fond ei või omandada ega omada osalust fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas. Fond investeerib ainult kinnisvarasse, Fond ei tee investeeringuid asendatavatesse asjadesse, välja arvatud kinnisvara haldamiseks vajalikesse esemetesse. Ühte investeerimisobjekti või ühe emitendi aktsiatesse/osakutesse ei investeerita võimalusel rohkem kui 30% Fondi varade

väärtusest. Fond ei investeeeri üldjuhul objektidesse, mille maksumus on alla 3 miljoni euro või kus on üle 20 üürniku (välja arvatud kaubanduskeskused ja sarnased investeeringud). Fond ei investeeeri objektidesse, mis asuvad väljaspool Fondi tegevuspiirkonda.

Fondi riskiprofiil



Fond on kõrgema riskikategooriaga investeerimisfond, investeeringu väärtus võib nii tõusta kui langeda ning algse investeeringu tagasimaksmine ei ole garanteeritud. Riski näitaja madalaim kategooria ei tähenda riskivaba investeeringut. Fondi tootlust mõjutavad mitmesugused tegurid, näiteks üldised majandusolud maailmas, ettevõtete majanduslik areng ning fondi investeerimispiirkonna iga üksiku riigi majanduslikud ja poliitilised tingimused. Riskide tõhusaks juhtimiseks on fondivalitseja kaardistanud, millised riskid võivad Fondile seatud eesmärkide täitmist ohustada. Riskide kaardistamise käigus on fikseeritud kõik riskid, mis võivad ohustada konkreetset eesmärki, on läbi viidud riskide hindamine, mis tähendab, et iga kaardistatud riski juures on hinnatud tema esinemise tõenäosust ning sellega kaasnevat mõju. Hindamise käigus on antud igale riskile väärtus mõju ja tõenäosuse osas, mille tulemusena on koostatud nn riskide koondtabel, kus on toodud kõik tuvastatud riskid, määratletud nende aste ja pakutud välja ka võimalikud maandamistegevused:

- kriitilised riskid vajavad kohest ja kiiret reageerimist ja maandamistegevuste ellurakendamist;
- tingimuslike riskide puhul on nende seiramiseks sätestatud sisekontrollisüsteemid, vajadusel määratud ka maandamistegevused;
- vähese mõjuga riske seiratakse arvestusega, et nende olemasoluga võib leppida olukorras, kus riskide rakendumine ei too kaasa olulisi kahjusid või ei takista eesmärkide saavutamist olulisel määral;
- väheoluliste riskide puhul on arvestatud, et ilmselt on tegemist riskidega, mille realiseerumine ei takista Fondi eesmärkide täitmist ega too kaasa olulisi kahjusid.

Kindlasti on määratud riskide maandamistegevused kriitilistele riskidele. Tingimuslike riskide osas sõltub maandamistegevuste määramine nende olulisusest ja riskide maandamise vajavatest kulutustest. Kõiki riske ei ole võimalik kunagi viia nulltasandile, kuid fondivalitseja eesmärk on viia Fondi kriitilised riskid vähemalt tingimuslike riskide astmele. Riskide maandamise taktikad on:

- vältimistaktika – korraldatakse protsesse ümber, fikseeritakse ujuvintress;

- hajutamistaktika – jagatakse riskid erinevate varade vahel laiali;
- ennetav taktika – rakendatavate kontrollide kaudu ennetatakse ebameeldivate sündmuste teket, nt due diligence, hooldusremont vms;
- delegeerimistaktika – jagatakse vastutust mõnele teisele osapoolle, nt kindlustusele;
- siirdamistaktika – kantakse vastutust üle partnerile, nt ostetakse teenus sisse;
- aktsepteerimistaktika – konstateeritakse riski tõenäosuse või mõju ebaolulisust.

Investeeringute turuväärtus, puhasväärtus ja tootlus

Fondi investeerimiseesmärk on saavutada fondi tegevusaja jooksul aktsiakapitali tootluseks igaaastaselt ca 9%. Fondi aktsionäridele ei garanteerita Fondi tulusust. Fond ei investeri objektidesse, kus investeerimisprojekti sisemine tulusus (Internal Rate Of Return - IRR) on peale kõikide kulude maha arvamist alla 12% aastaarvestuses. Fondi vara puhasväärtuse ehk NAV--arvutus toimub igakuiselt vastavalt Fondi põhikirjale ning Fondi ja Fondi vara puhasväärtuse arvutamise korrale. NAV avaldatakse fondivalitseja veebilehel www.unifund.ee. Dividendi maksmine on lubatud kogu fondi tähtaja jooksul. Dividendi määramisel võetakse aluseks Fondi puhaskasum ja kogu aruandeaasta rahavoogu tootvate objektide üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA, millest on lahutatud laenu põhiosamaksud ning laenu intressimaksud), millest on maha arvatud käibekapitali ja parenduskulude reservid. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel Fondi võlausaldajatega.

Fondi juhtimisstruktuur

Fondi juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, mis vastavad Eesti Vabariigis aktsiaseltside suhtes kehtivatele üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt Fondi vara valitseb valitsemislepingu alusel fondivalitseja.

Fondi nõukogu on kolmeliikmeline:

- **Nõukogu esimees Jaanus Otsa** lõpetas 1980 aastal cum laude TTÜ ehitusteaduskonna tsiviilehituse eriala ning on täiendanud ennast IMD-s (Lausanne, Šveits), läbides Foundations for Business Leadership programmi. Jaanus Otsa on juhtinud mitmeid edukaid ehitusettevõtteid nagu Skanska EMV AS ja OÜ Astlanda Ehitus ning osalenud mitmetes suuremahulistes kinnisvara arendusprojektides, muuhulgas ka esimestes Eestis teostatud *public private partnership* koostööprojektides kohalike omavalitsustega.
- **Nõukogu liige Rein Kiudsoo** lõpetas 1981 aastal TTÜ ehitusteaduskonna tsiviilehituse eriala. Rein Kiudsoo on töötanud erinevates ehitusettevõtetes, viimased 17 aastat AS-s Irest Ehitus, mis tegutseb edukalt nii peatöövõtte, kui ka ehituse ja remondiga seotud alltöövõtte teostades nii Eestis kui ka väljaspool Eestit.
- **Nõukogu liige Aivar Raudsik** lõpetas 1985 aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning on stažeerinud Rahvusvahelise Kaubandustööstuskoja Arbitraažikohtus Pariisis. Aivar Raudsik on alates 2006. aastast Aavik & Partnerid Advokaadibüroo partner ning alates 1993. aastast Eesti Advokatuuri liige.

Fondi juhatus on kaheliikmeline:

- **Juhatuse liige Vladimir Sokolovskiy** lõpetas 1993 a. Moskva Riikliku Raudtee-ehituse Instituudi ökonomika ja juhtimise erialal. Vladimir Sokolovskiy on pikka aega töötanud investeerimispanganduses ning väärtpaberivahenduse- ja kauplemisega tegelevates ettevõtetes, viimased 10 aastat kinnisvarasse investeerivas ja haldavas ettevõttes.
- **Juhatuse liige ja fondijuht Raivo Erik** lõpetas 1993 a. Tallinna Tehnikaülikoolis õpingud raamatupidamise ja majandusanalüüsi erialal ning omandas 2004 a. magistrakraadi, läbides Estonian Business School-i Executive Master of Business Administration kursused. Raivo Erik töötas 90-tel aastatel pikka aega panganduses ning seejärel erinevates tööstus- ja investeerimisettevõtetes.

Fondi valitsemine

Fondi fondivalitseja on sõlmitud valitsemislepingu alusel AS United Asset Management, registrikood 11505542, asukohaga Lelle 24, 11318 Tallinn, Eesti Vabariik. AS-le United Asset Management on Finantsinspektsiooni otsusega antud fondivalitseja tegevusluba. Fondivalitseja nõukogu liikmed on Jaanus Otsa (nõukogu esimees), Andreas Laane ja Andrey Korsakov ning juhatuse liikmed Raivo Erik ja Vladimir Sokolovskiy.

Fondi valitsemiseks on Fond sõlminud valitsemislepingu fondivalitsejaga, kus muuhalgas on määratud valitsemisega seotud olulisemad asjaolud. Fondi valitsemine on Fondi vara investeerimine, sealhulgas Fondi vara investeerimisega seotud riskide juhtimine, ehk:

- Fondi äriplaani ja põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis, Leedus ja Soomes;
- investeerimiskriteeriumitele vastavatele objektidele vajaliku ülevaatus (nn due diligence) teostamine (väärtuse analüüs, üürnike ja klientuuri analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja riske puudutav analüüs jne), kusjuures ülevaatus teostatakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
 - a) tehniline valdkond – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edaspidiseks eksploatatsiooniks sobilikus korras;
 - b) juriidiline valdkond – õiguslik audit veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajatiste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
 - c) äriline valdkond – finantsaudit veendumaks, et investering vastab Fondi tingimustele ja investeerimiskriteeriumitele;
- riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
- objektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine Fondi nimel.

Aktsiate väljalaske korraldus

Fondil on ainult ühte liiki aktsiaid – lihtaktsiad. Ühe aktsia nimiväärtus on 10 eurot. Fondi aktsiad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris (EVK-s) kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega. Aktsiate kohta ei väljastata aktsiatähti. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad. Aktsionäril on õigus Fondi aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud

korras. Iga aktsia annab aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäridele õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel Fondi allesjäänud vara jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri osalusele Fondi aktsiakapitalis, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Dividendi suuruse ja maksmise korra kinnitab Fondi aktsionäride üldkoosolek.

Tegevuse avalikustamine ja aruannete esitamise kord

Fondi puudutav teave ja asjaolud, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust, finantsseisundit või aktsiate puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse fondivalitseja veebilehel www.unifund.ee.

Fondi valitsemistasu

Fond maksab fondivalitsejale teenuste osutamise eest valitsemistasu, mis koosneb põhitasust ja edukustasust:

- Fondivalitsejale makstakse igakuiselt põhitasu, mille suurus on 2% Fondi investeeritud kapitalilt aastas. Fondivalitseja koostab põhitasu kohta arve, millel tuuakse välja arvestuse alused. Fond maksab põhitasu vastavalt esitatud arvele hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 10-ks päevaks.
- Fondivalitsejale makstakse edukustasu, mis on seotud Fondi varade väärtuse kasvuga. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:
 - a) toimub Fondi investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind ja ostmisega seotud kulude summa;
 - b) toimub Fondi investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade ja ostmisega seotud kulude summa.Edukustasu suurus on 20% (kakskümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning investeeritud kapitali minimaalse nõutava tootlikkuse vahe. Investeeritud kapitali minimaalne nõutav tootlikkus on 10% (kümme protsenti) aastas. Edukustasu ei arvestata ühelgi juhul kinnisvaraobjekti tegevuskasumilt. Edukustasu arvutatakse järgmise põhimõtte alusel: edukustasu investeerimisobjektilt = $0,2 \times (\text{investeerimisobjekti müügihind} - \text{investeerimisobjekti ostukulud} - \text{investeerimisobjekti ostuga seotud kulud} - \text{investeerimisobjekti parenduskulud} - \text{müüdava investeerimisobjektiga seotud investeeritud kapitali minimaalne nõutav tootlikkus})$. Edukustasu makstakse fondivalitsejale välja ka Fondi likvideerimisel või Fondi ümberkujundamisel selliselt, et Fond ei ole enam kinnisvarafond Investeerimisfondide seaduse mõistes.