

United Real Estate Fund MASF

põhikiri

1. Ärinimi ja asukoht

- 1.1. Aktsiaseltsi ärinimi on United Real Estate Fund MASF (edaspidi "Fond").
- 1.2. Fondi asukohaks on Tallinn, Eesti Vabariik.

2. Eesmärgid ja investeerimispoliitika põhiprintsiibid, dividendipoliitika

- 2.1. Fond on mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond, mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavatest kinnisvarainvesteeringutest. Fondile ei laiene avaliku fondi investorikaitse nõuded.
- 2.2. Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on 11 aastat alates fondi registreerimisest. Fondi tähtaja lõppemisel Fond lõpetatakse ja likvideeritakse vastavalt käesolevale põhikirjale. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.
- 2.3. Fondi tegevuse eesmärk on investeerimine ärikinnisvarasse ning kinnisvara arendusprojektidesse ja sellega seotud väärtpaberitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaberid on kinnisvarasse investeerivate fondide aktsiad ning kinnisvarasse investeerivate või seda valitsevate äriühingute aktsiad või osad.
- 2.4. Fond investeerib kinnisvarasse, mis asub (või väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad) Eestis, Lätis, Leedus või Soomes. Samuti võib Fond investeerida või osaleda muul moel investeerimisettevõtjates, sealhulgas ühissetevõtjates, eriotstarbelistes ettevõtjates (edaspidi "SPV"), kinnisvarasse investeerivates fondides jne., mis võivad olla registreeritud mistahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, juhul kui nende investeerimisettevõtjate tegevusprintsibid ei ole vastuolus Fondi tegevusprintsipiidega ning nende investeerimisobjektide peamine tuluallikas on kinnisvara omamine, valdamine, müümine või haldamine käesolevas punktis loetletud piirkondades.
- 2.5. Fondi investeerimisobjektide tegevus peaks olema eelkõige:
 - 2.5.1. rahavoogu tekitav ärikinnisvara (tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi ja büroohooned ning hotellid);
 - 2.5.2. Ärikinnisvara, elukondliku kinnisvara ja segaotstarbelise kinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektid;
 - 2.5.3. kehtestatud ja kehtestamata planeeringutega maatükkide omandamine, mis sobivad ärikinnisvara, elukondliku kinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendamiseks.
- 2.6. Lisategevusena võib Fond anda laene SPV-le, milles Fond omab või kavatses omandada kõiki osasid või aktsiaid ning ettevõtetele, mille peamiseks tegevuseks on kinnisvarasse investeerimine või kinnisvarahaldus.
- 2.7. Fondi investeerimispoliitika põhiprintsiibiks on omandada ja hallata rahavoogu tootvat ärikinnisvara, sealhulgas ümberarenduspotentsiaali omavat ärikinnisvara ning aktiivselt juhtida ärikinnisvara, elukondliku kinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendusprojekte.
- 2.8. 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 põhiosamaksed ning laenu intressimaksed), millest on maha arvatud käibekapitali ja parenduskulude

reservid. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel Fondi võlausaldajatega.

3. Fondi valitsemine, fondivalitseja kohustused ja tegevuste edasiandmine

- 3.1. Fondi vara valitseb ning käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja, kelleks on AS United Asset Management (registrikood 11543347, asukoht Tallinn, Eesti Vabariik).
- 3.2. Fond maksab fondivalitsejale teenuste osutamise eest valitsemistasu, mis koosneb põhitasust ja edukustasust.
- 3.3. Fondivalitsejale makstakse igakuiselt põhitasu, mille suurus on 2% (kaks protsenti) Fondi investeeritud kapitalilt aastas.
- 3.4. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:
 - 3.4.1. toimub Fondi investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind, millest on maha arvatud punktis 3.5. nimetatud kulud;
 - 3.4.2. toimub Fondi investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide summaarne ostuhind, millest on maha arvatud punktis 3.5 nimetatud kulud.
- 3.5. Edukustasu suurus on 20% (kaksikümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või põhikirja punktis 3.4.2 nimetatud juhul müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või põhikirja punktis 3.4.2 nimetatud juhul 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 = $0,2 \times (\text{investeerimisobjekti müügihind} - \text{investeerimisobjekti ostukulud} - \text{investeerimisobjekti ostuga seotud kulud} - \text{investeerimisobjekti parenduskulud} - \text{müüdava investeerimisobjektiga seotud investeeritud kapitali minimaalne nõutav tootlikkus})$.
- 3.6. Fond hüvitab fondivalitsejale alljärgnevad kulud:
 - 3.6.1. Fondiga seotud lepingute koostamisega seotud juriidilise nõustamise kulud;
 - 3.6.2. ülevaatus (due diligence) välispartnerite kulud;
 - 3.6.3. hindamisaktide kulud;
 - 3.6.4. Fondi raamatupidamise kulud.
- 3.7. Fond tasub ise oma tegevus-, üldhaldus- ning finantskulud.
- 3.8. Fondi valitsemislepingu alusel fondivalitseja poolt osutatavate valitsemisteenuste sisuks on:
 - 3.8.1. Fondi äriplaanile ja põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis, Leedus ja Soomes;
 - 3.8.2. 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;
 - 3.8.3. riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
 - 3.8.4. objektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine Fondi nimel.
- 3.9. Fond võib valitsemisega seotud tegevusi edasi anda fondivalitsejale või kolmandale isikule, kui see on majanduslikult otstarbekas ja on kooskõlas fondi tegevus- ja riskijuhtimisprintsipidega.

4. Investeerimispiirangud ja riskijuhtimine

- 4.1. Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) Fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fondi varasid, mida ei ole investeeritud kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida:
 - a) krediidasutuste hoiustesse;
 - b) võlakirjadesse või muudesse rahaturuinstrumentidesse;
 - c) tuletisinstrumentidesse;
 - d) investeerimisfondide (sealhulgas fondivalitseja poolt valitsetavate teiste investeerimisfondide) osakutesse ja aktsiatesse.
- 4.2. Tuletisinstrumentidesse investeerib Fond riskide või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (see tähendab üksnes eesmärgil vähendada või maandada Fondi investeringutega seotud investeerimisriske), mitte investeerimise eesmärgil.
- 4.3. Iga vara liigi, emitendi liigi ja piirkonna, kuhu Fondi vara investeeritakse ning investeringu osakaalu Fondi varades määrab Fondi nõukogu Fondi põhikirjas sätestatud investeerimispoliitika põhiprintsiipide alusel Fondi igapäevase tegevuse ja juhtimise käigus. Fondivalitseja peab tagama Fondi vara piisava haldamise, juhtimise ja hoolduse.
- 4.4. Fond ei või omandada ega omada osalust fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
- 4.5. Fond ei tee investeringuid asendatavatesse asjadesse, välja arvatud kinnisvara haldamiseks vajalikesse esemetesse.
- 4.6. Fondivalitseja otsusel võib Fond võimendada oma varasid, võtteks laenuks maksimaalselt summa, mis võrdub kuni 75% (seitsmekümne viie protsendiga) vastava investeringu väärtusest.
- 4.7. Varade omandamine fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, Fondi fondijuhtidelt või töötajatelt või isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi ja teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on lubatud üksnes nõukogu heakskiidul.
- 4.8. Varade võõrandamine fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, Fondi fondijuhtidele või töötajatele või isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi ja teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on lubatud üksnes nõukogu heakskiidul.
- 4.9. Fondivalitseja järgib lisaks eeltoodule kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.
- 4.10. Fondil ei ole depositeerimisi. Registreeritud kantavad asjad ja õigused registreeritakse Fondi nimele.

5. Aktsiakapital ja aktsiad

- 5.1. Fondi aktsiakapitali miinimumsuuruseks on 250 000 EUR (kakssada viiskümmend tuhat eurot) ja maksimumsuuruseks on 25 000 000 EUR (kakskümmend viis miljonit eurot). Fondi aktsiakapitali suurus vastab Fondi vara puhasväärtuse suurusele.

- 5.2. Käesoleva põhikirja punktis 5.1. sätestatud miinimum- ja maksimumsuuruse ulatuses võib Fond igal ajal aktsiaid välja lasta ja tagasi võtta.
- 5.3. Fondil on ühte liiki nimiväärtuseta jagatavad aktsiad. Aktsia jagamise tulemusena tekkinud aktsia osad (*murdaktsiad*) määratakse täpsusega 2 (kaks) kohta pärast koma.
- 5.4. Fondi aktsiaraamatut peab Fondi juhatus, kui Fond ei ole sõlminud lepingut aktsiaraamatu pidamise ülesande edasi andmiseks kolmandale isikule, kelle kohta on tehtud kanne äriregistrisse.
- 5.5. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel Fondi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Murdaktsia ei anna aktsionärile õigust osaleda aktsionäride üldkoosolekul, kuid annab aktsionärile teised seaduses ja põhikirjas aktsionärile ettenähtud õigused.
- 5.6. Fondi aktsiate väljalaskmine ja tagasivõtmine kuulub Fondi juhatuse pädevusse. Aktsia eest tasumine toimub ainult rahalise sissemaksiga.
- 5.7. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad.
- 5.8. Aktsionäril on õigus aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub õigusaktides sätestatud korras.
- 5.9. Fondil ei ole reservkapitali.
- 5.10. Fond ei või välja lasta eelisaktsiaid ega vahetusvõlakirju, samuti muid väärtpapereid, mis annavad selle omanikule eelisaktsiatest või vahetusvõlakirjadest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi.

6. Aktsionäride üldkoosolek

- 6.1. Fondi kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.
- 6.2. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas kuu kuu jooksul Fondi majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.
- 6.3. Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või Fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab seadus või kui seda nõuab Fondi nõukogu või audiitor.
- 6.4. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka Finantsinspektsioon või aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 (üks kümnendik) aktsiakapitalist.
- 6.5. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.
- 6.6. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse fondivalitseja veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil. Kui Fondil on üle 50 (viiekümne) aktsionäri, siis avaldab juhatus üldkoosoleku kokkukutsumise teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
- 6.7. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionärile edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku §294 lõikele 1¹.
- 6.8. Üldkoosolekul võib osaleda aktsionär ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta aktsionärit õigust üldkoosolekul osaleda.
- 6.9. Selleks et aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva (kuid päev, mis ei ole laupäev, pühapäev, Eesti rahvuspüha ega riigipüha) lõpu (kell 23.59) seisuga.
- 6.10. Üldkoosolekul koostatakse osalevate aktsionäride nimekiri, millesse kantakse aktsionäride nimed ja nende aktsiatest tulenevate häälte arv, samuti aktsionäri esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul osalenud aktsionär või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile.

- 6.11. Üldkoosoleku pädevuses on:
- 6.11.1. Fondi põhikirja muutmine;
 - 6.11.2. Fondi tähtaja muutmine punktis 2.2. sätestatud korras;
 - 6.11.3. Fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 4.3 kohaselt nõukogu pädevuses;
 - 6.11.4. nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine ning nende tasustamise korra ning tasu suuruse määramine;
 - 6.11.5. audiitori(te) valimine ja nende tasustamise korra määramine;
 - 6.11.6. erikontrolli määramine;
 - 6.11.7. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
 - 6.11.8. Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sealhulgas Fondi likvideerimise), ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine;
 - 6.11.9. nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Fondi esindaja määramine;
 - 6.11.10. muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.
- 6.12. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häälest.
- 6.13. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatus 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva pärast kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokku kutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust.
- 6.14. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 6.15. Punktides 6.11.2. ja 6.11.8. nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häälest.

7. Nõukogu

- 7.1. Fondi nõukogul on 3-5 (kolm kuni viis) liiget.
- 7.2. Nõukogu volituste tähtaeg on 3 (kolm) aastat. Lubatud on nõukogu liikmete korduv valimine.
- 7.3. Nõukogu liikmed valib ja kutsub tagasi üldkoosolek. Nõukogu liikme valimiseks peab olema tema kirjalik nõusolek.
- 7.4. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust.
- 7.5. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvam kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu koosolekud kutsub kokku nõukogu esimees või nõukogu esimehe poolt nimetatud teda asendav nõukogu liige. Nõukogu koosoleku toimumisest ja päevakorrast tuleb ette teatada vähemalt 7 (seitse) päeva.
- 7.6. Nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole nõukogu liikmetest.
- 7.7. Nõukogu koosolek protokollitakse ning sellele kirjutavad alla koosoleku juhataja, protokollija ja kõik koosolekul osalenud nõukogu liikmed.
- 7.8. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas üle poole hääletusel osalenud nõukogu liikmetest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Häälte võrdse jagunemise korral on otsustav nõukogu esimehe hääli. Nõukogul on õigus otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui sellega on nõus kõik nõukogu liikmed. Otsused, mis on tehtud ilma koosolekut kokku kutsumata, loetakse vastuvõetuks, kui kõik nõukogu liikmed otsusega nõustuvad.
- 7.9. Niivõrd kui see ei ole vastuolus põhikirja punktidega 3.1, 7.10, 8.5 ja 8.8 on nõukogu pädevuses:

- 7.9.1. eelarve kinnitamine;
- 7.9.2. põhikirja punktis 7.10 nimetatud küsimuste otsustamine;
- 7.9.3. prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
- 7.9.4. aktsiaraamatu pidaja kinnitamine, kui aktsiaraamatu pidamise ülesanne antakse edasi kolmandale isikule;
- 7.9.5. poolaastaruande kinnitamine;
- 7.9.6. valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
- 7.9.7. Fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingu tingimuste otsustamine, juhatuse liikmetega õigusvaidluste pidamise otsustamine ning eelpoolloetletud tegevuste tegemiseks Fondi esindaja määramine.
- 7.10. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Fondi juhtimise korraldamisel. Punktides 3.1, 7.9, 8.5 ja 8.8 sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu nõusolek juhatusele vajalik Fondi nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sealhulgas järgmiste tehingute tegemiseks:
 - 7.10.1. osaluse omandamine ja võõrandamine teistes äriühingutes;
 - 7.10.2. tütarettevõtja asutamine või lõpetamine;
 - 7.10.3. Fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
 - 7.10.4. olulised muudatused Fondi tegevuses või Fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud Fondi senise majandustegevuse eesmärkidega;
 - 7.10.5. tehingud, mis ületavad 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot.

8. Juhatus

- 8.1. Fondi juhatuses on 1-3 (üks kuni kolm) liiget, kes valitakse ametisse kolmeks aastaks. Lubatud on juhatuse liikmete korduv valimine.
- 8.2. Juhatuse liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Juhatuse liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek.
- 8.3. Kui juhatusel on üle 2 (kahe) liikme, määrab juhatuse esimehe nõukogu oma otsusega.
- 8.4. Fondi võib esindada kõigis õigusaktides igas juhatuse liige. Juhatuse liikme õigust Fondi esindada võib täiendavalt piirata nõukogu otsusega.
- 8.5. Juhatus korraldab Fondi raamatupidamist ning esindab Fondi suhetes fondivalitsejaga.
- 8.6. Juhatus peab Fondi aktsiaraamatut ning laseb välja ja võtab tagasi Fondi aktsiaid. Juhatusel on õigus aktsiaraamatu pidamise ülesanne anda edasi kolmandale isikule.
- 8.7. Juhatuse koosolekud protokollitakse. Juhatuse töökorralduse kinnitab vajadusel juhatus oma otsusega.
- 8.8. Fondi juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses Fondi vara. Fondi juhatus teostab valitsemislepingust tulenevas ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja Fondiga seotud tegevuse üle.

9. Kinnisvara hindamine

- 9.1. Kinnisvara, mis kuulub kas otse Fondile või SPV-dele või kus Fondil on enamusosalus, hindab sõltumatu kinnisvarahindaja vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise eeskirjadele. Fondi kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus, raamatupidamislikult on tegemist õiglase väärtusega.
- 9.2. Kinnisvara ja aktsiaid või osasid hinnatakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõppemise seisuga ja enne Fondi aastaaruande auditeerimist. Vastavalt vajadusele võidakse nõukogu otsuste alusel teostada erakorralisi hindamisi vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise eeskirjadele.
- 9.3. Fondivalitseja hindab nende SPV-de aktsiaid või osasid, millesse fond on investeerinud.

- 9.4. Kinnisvara hindajad ja nende tasustamise korra määrab fondivalitseja. Kinnisvara hindajaks võib olla üksnes sõltumatu ja tunnustatud kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks.
- 9.5. Fond teavitab Finantsinspektsiooni hindajatest, kes on määratud hindama Fondi kinnisvara ning kriteeriumitest, mille alusel hindajad on valitud.

10. Puhasväärtuse arvutamise üldpõhimõtted

- 10.1. Fondi vara puhasväärtus määratakse Fondi varade väärtuse alusel, millest lahutatakse Fondi kohustuste väärtus.
- 10.2. Fondi iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse Fondi vara puhasväärtus Fondi aktsiate arvuga.
- 10.3. Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.
- 10.4. Fondi vara puhasväärtust ning Fondi vara puhasväärtust aktsia kohta arvutab fondivalitseja või kolmas isik tegevuse edasiandmise korra alusel.

11. Tegevuse avalikustamine ja aruannete esitamise kord

- 11.1. Fondi puudutav teave ja asjaolud, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust, finantsseisundit või aktsiate puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava dokumendi jõustumisest või andmete muutumisest fondivalitseja veebilehel www.unifund.ee. Lisaks eelnevale on Fondi aktsionäri fondivalitseja veebilehel või aktsionäri nõudmisel fondi tegevuskohas võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:
 - a) Fondi põhikiri;
 - b) Fondi viimase majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne;
 - c) fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
 - d) Fondi fondijuhi nimi;
 - e) Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete nimekiri;
 - f) Fondi valitsemisleping;
 - g) Fondi ja aktsia puhasväärtused;
 - h) fondivalitseja eeskirjad puhasväärtuse määramiseks;
 - i) kinnisvara hindamise eeskirjad.
- 11.2. Fondivalitseja määrab ja avalikustab Fondi ja aktsia puhasväärtuse vähemalt kord kuus. Vastavalt vajadusele võib fondivalitseja määrata ja avalikustada Fondi ja aktsia puhasväärtust sagedamini.

12. Fondi lõpetamine ja likvideerimine

- 12.1. Pärast Fondi tähtaja lõppemist Fond lõpetatakse ja likvideeritakse, kui üldkoosolek ei otsusta pikendada Fondi tähtaega vastavalt punktile 2.2. Üldkoosolek võib otsustada Fondi ennetähtaegse lõpetamise ja likvideerimise vastavalt põhikirja punktile 6.11.8.
- 12.2. Fondi likvideerijateks on fondivalitseja juhatuse liikmed või fondivalitseja poolt määratud likvideerija(d).
- 12.3. Likvideerimisel teostatakse võimalikult kiiresti ning aktsionäride huvisid järgides järgmised toimingud:
 - a) võõrandatakse Fondi varad;
 - b) nõutakse sisse Fondi võlad;
 - c) rahuldatakse Fondi võlausaldajate nõuded (sealhulgas fondivalitseja nõuded).

- 12.4. Kui võlausaldaja nõue ei ole sissenõutavaks muutunud või kui teadaolev võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud või kui võlausaldaja ei võta makset vastu, siis deponeeritakse vastav summa krediidasutuses. Likvideerimise käigus ei tehta tehinguid, mis ei ole vajalikud Fondi likvideerimiseks.
- 12.5. Fondi likvideerimisega seotud kulud kaetakse Fondi varade arvelt.
- 12.6. Fondi varade võõrandamise, võlgade sissenõudmise, võlausaldajate nõuete rahuldamise ja kulude hüvitamise järel jaotatakse allesjäänud vara Fondi aktsionäride vahel.

13. Fondi majandusaasta

- 13.1. Fondi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku otsusega 04.05.2017. a.