

Baltic Horizon-fonden

Fondregler (härefter "Reglerna")

Dessa regler börjar gälla 23 maj 2016.

1. ALLMÄNT

- 1.1. Baltic Horizon-fonden är en investeringsfond med slutna avtal ("Fonden") och är registrerad i enlighet med den estniska lagen om investeringsfonder ("IFA"). Fonden är en fastighetsfond enligt definitionen i IFA.
- 1.2. Fonden hanteras av Northern Horizon Capital AS, ett förvaltningsbolag för fonder som är etablerat och registrerat i Estland, med registerkoden 11025345 och har sitt säte i Tallinn, Estland ("Förvaltningsbolaget").
- 1.3. Fonden är registrerad på samma adress som förvaltningsbolaget.
- 1.4. Fonden har inrättats för en obestämd tidsperiod.
- 1.5. Fonden är en statlig fond.
 - 1.5.1. Förvaltningsbolaget ska se till att andelar av fonden ("Andelarna") används för handel på en reglerad värdepappersmarknad inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet inom en rimlig tid efter fondens första kapitalanskaffning.
 - 1.5.2. Förvaltningsbolaget ska behålla de andelar som tradas på en reglerad värdepappersmarknad eller en multilateral handelsplats i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Om andelarna av någon anledning slutar vara listade ska förvaltningsbolaget omedelbart söka nytt inträde till samma eller en annan marknad.
 - 1.5.3. Förvaltningsbolaget kan eftersträva samtidig handel av andelar på olika handelsplatser.
- 1.6. Reglerna har registrerats av den estniska finansinspektionen ("FSA"). Bestämmelserna utgör grunderna för fondens och förvaltningsbolagets aktiviteter, och relationerna mellan andelsägarna i fonden ("Investerare") och förvaltningsbolaget. Fonden används och hanteras under lagarna i Estland. Om de specifika villkoren för reglerna skapar konflikt med de obligatoriska villkoren i lagstiftningen, tillämpas villkoren i lagstiftningen. Om olika villkor för reglerna skapar konflikt med varandra eller i fall reglerna omfattar vilseledande villkor, ska sådana villkor tolkas i enlighet med investerarnas bästa intresse.
- 1.7. Fondens förvaringsinstitut är Swedbank AS ("Förvaringsinstitutet") (som beskrivs närmare i avsnitt 13 nedan).
- 1.8. Registret för andelarna ("Registret") hålls av AS Eesti Väärtpaberikeskus ("Registratorn") (som beskrivs närmare i avsnitt 14 nedan).
- 1.9. De exakta kontaktuppgifterna för förvaltningsbolaget, förvaringsinstitutet och registratorn, inklusive relevanta kontorsadresser, e-postadresser och telefonnummer, beskrivs på fondens webbplats, www.baltichorizon.com ("Webbplats").

2. GRUNDERNA OCH MÅLEN FÖR FONDENS AKTIVITET

- 2.1. Fonden är en summa pengar som samlats in genom andelar och andra tillgångar som förvärvats genom investering av pengar som kollektivt tillhör investerarna och som förvaltas av förvaltningsbolaget.
- 2.2. Målet med fonden är att kombinera attraktiv inkomstavkastning med medellång till lång värdestegring genom att identifiera och investera främst i fastigheter, fastighetsportföljer och/eller fastighetsbolag och framgångsrikt dra sig ur dessa investeringar. Målet med fonden är att ge investerarna konsekvent och riskjusterad avkastning över genomsnittet genom att förvärva högkvalitativa kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter som har potential att höja värdet genom aktiv förvaltning och därigenom skapa en stabil ström av den nuvarande inkomsten med hög avkastning kombinerat med ökat kapital. Även om syftet med fonden är att generera positiv avkastning för investerare, kan fondens lönsamhet inte garanteras.

3. FONDENS INVESTERINGSPOLICY

- 3.1. Med förbehåll för vissa begränsningar som anges i reglerna och lagen, ligger fondens fokus på att investera i fastigheter i Estland, Lettland och Litauen. Sådana investeringar kan omfatta fastigheter som har finansiella eller ekonomiska problem.
- 3.2. Upp till 100 % av tillgångarna i fonden får investeras i fastigheter och värdepapper som är relaterade till fastigheter. Fonden investerar i alla typer av fastigheter, inklusive fastigheter med detaljhandel, kontor och logistik.
- 3.3. Fonden ska investera direkt eller indirekt, i fastigheter i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius, och helst ligga i centrum eller i närheten av de centrala affärsdistrikten.

4. INVESTERINGSBEGRÄNSNINGAR

- 4.1. Åtminstone 80 % av fondens bruttosubstansvärde (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) ska investeras i fastigheter och värdepapper gällande fastigheter. Följande är värdepapper gällande fastigheter:
 - 4.1.1. andelar eller aktier i en fond som bedöms vara en fastighetsfond enligt lagstiftningen i Estland eller andra stater;
 - 4.1.2. aktier i specialföretag vars huvudsakliga verksamhet är direkta eller indirekta (genom dotterföretag) investeringar i fastigheter eller förvaltning av fastigheter ("SPV");
 - 4.1.3. derivatinstrument vars underliggande tillgångar är värdepapper som anges i underavsnitten 4.1.1 och 4.1.2 ovan.
- 4.2. Åtminstone 20 % av fondens bruttosubstansvärde (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) kan investeras i följande tillgångar som inte anges i avsnitt 4.1:
 - 4.2.1. insättningar i kreditinstitut;
 - 4.2.2. aktier och andra liknande överlåtbara rättigheter i företag som investerar direkt eller indirekt i fastigheter;
 - 4.2.3. obligationer, konvertibler och andra överlåtbara skuldbobligationer;
 - 4.2.4. teckningsrättigheter och andra överlåtbara rättigheter som ger rätt att förvärva värdepapper som anges i avsnitt 4.2.2 och 4.2.3 ovan;

- 4.2.5. penningmarknadsinstrument;
 - 4.2.6. överlåtbara depåbevis;
 - 4.2.7. derivatinstrument.
- 4.3. Viktningen av varje tillgångsslag, typ av emittent, region och sektor för fondens tillgångar ska fastställas i samband med den dagliga förvaltningen av fonden i enlighet med reglerna.

4.4. Investering fastigheter och värdepapper som relaterar till fastigheter

- 4.4.1. Tillgångarna i fonden kan investeras i fastigheter, antingen direkt eller indirekt via SPV(er). Därför innebär varje hänvisning till investeringar i fastigheter i reglerna också investeringar i SPV.
- 4.4.2. Fastighetstillgångarna i vilka fonden investerar direkt eller indirekt är belägna i Estland, Lettland och Litauen. Även om fonden främst ska investera i kommersiella fastigheter, såsom detaljhandels- och kontorsfastigheter, kan upp till 20 % av fondens bruttosubstansvärde (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) investeras i andra typer av fastigheter.
- 4.4.3. Värdepapper i investeringsinstrument (inklusive, men inte begränsat till, samriskföretag, SPV:er och andra fastighetsfonder) som fonden kan investera i enligt avsnitt 4.1 ovan kan registreras i alla jurisdiktioner under förutsättning att investeringsstrategin för dessa investeringsinstrument inte skapar konflikt med fondens investeringsstrategi enligt dessa regler. Aktier i SPV:er kan endast registreras i andra länder än Estland, Litauen, Lettland med tidigare godkännande från förvaringsinstitutet.
- 4.4.4. Fonden ska uppfylla följande krav gällande riskspridning:
 - (a) upp till 50 % av bruttosubstansvärdet (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) av fonden får investeras i en enskild fastighet, eller i något enskilt fastighetsbolag eller fond;
 - (b) den årliga hyresintäkten från en enda hyresgäst får inte utgöra mer än 30 % av fondens totala årliga nettohyresintäkter.
- 4.4.5. Åtminstone 80 % av bruttosubstansvärdet (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) ska fördelas till projekt som involverar investeringar i fastigheter med ett stabiliserat kassaflöde, och även i fastigheter som har möjlighet att skapa mervärde genom aktiv kapitalförvaltning, renovering och utveckling. Upp till 20 % av bruttosubstansvärdet (enligt definitionen i avsnitt 6.1 nedan) kan tilldelas investeringar av en mer opportunistisk karaktär, som att delta i utvecklingsprojekt med framtida finansiering och förvärv av outvecklad mark.
- 4.4.6. Fonden får inte investera i tillgångar som i någon större utsträckning används för aktiviteter som spel, pornografi eller tobaksproduktion. Fonden ska anses ha investerat i tillgångar som i någon större utsträckning används för ovanstående aktiviteter om nettohyresintäkterna för utrymmet (kvadratmeter) som används för ovanstående aktiviteter överstiger 10 % av den totala nettohyresintäkten för den tillgången. Fonden ska inte värva nya hyresgäster som planerar att använda tillgångarna för ovanstående aktiviteter.

4.5. Transaktioner med derivatinstrument

- 4.5.1. Transaktioner med derivatinstrument kan utföras med fonden förutsatt att de krav som anges i lagstiftningen, förvaltningsbolagets interna regler för transaktioner med derivatinstrument och reglerna uppfylls. Fondens tillgångar får endast investeras i

derivatinstrument i syfte att säkra lånerisker på egendom. Ett avtal, som innehåller en rättighet eller en skyldighet för fonden att förvärva, byta eller sälja fastigheter, såsom framtida finansiering eller åtaganden i arrangemang, ska inte anses vara ett derivatinstrument.

4.6. Övrigt

- 4.6.1. Förvaltningsbolaget har, på uppdrag av fonden, rätten att garantera en emission av värdepapper, ge säkerhet, ta ett lån, utfärda skuldebrev, ingå återköp eller omvända återköpsavtal och ingå andra lånetransaktioner för värdepapper. Som föremål för förvaltningsbolagets bestämmanderätt syftar fonden till att utnyttja sina tillgångar genom att låna ett belopp på upp till 50 % av värdet på sina tillgångar. Inte vid något tillfälle får fondens hävstång överstiga 65 % av värdet på tillgångarna. Lån kan tas för perioder på upp till 30 år.
- 4.6.2. Fonden kan endast bevilja lån till SPV:er och kan utfärda garantier eller ge säkerhet enbart för att säkerställa fullgörandet av SPV:ernas skyldigheter.
- 4.6.3. Eftersom syftet med fonden är att investera i fastigheter, vars förvävsprocess kan vara tidskrävande, avser förvaltningsbolaget att investera i nytt kapital för fonden inom en rimlig tidsperiod.
- 4.6.4. Investeringsbegränsningarna som anges i avsnitt 4.1 och 4.2 ovan gäller inte för de första 12 månaderna efter dagen då reglerna registreras hos FSA och under de första 12 månaderna efter ytterligare kapitalanskaffning för fonden.
- 4.6.5. Kraven på riskspridning i dessa regler kan tillfälligt överskridas av anledningar som står utanför förvaltningsbolaget kontroll. Att utöva en förköpsrätt för att förvärva värdepapper, en fondemission, en förändring av marknadsvärdet av värdepapper och liknande anledningar ska anses stå utanför förvaltningsbolagets kontroll om syftet med de transaktioner som utförs på uppdrag av fonden är att observera de ovannämnda kraven, med hänsyn till investerarnas intressen.

5. ANDELAR OCH RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER KNUTNA TILL ANDELARNA

- 5.1. En andel representerar en investerares andel i fondens tillgångar. Fonden har en andelsklass. Andelarna hålls i registrerad form och inga certifikat för andelarna utfärdas.
- 5.2. Andelar utfärdas utan något nominellt värde.
- 5.3. En andel är delbar.
 - 5.3.1. Om bråkdelar för andelarna finns, som uppstår när andelarna delas, rundas de av till tre decimaler. Följande regler tillämpas för avrundning: antal NNN.NNN0 till NNN.NNN4 avrundas ner till NNN.NNN och antal NNN.NNN5 till NNN.NNN9 avrundas upp till NNN.NN (N + 1).
 - 5.3.2. Endast hela andelar får användas för handel med andelar på någon handelsplats där andelarna är släppta för handel, såvida inte bråkdelar av andelarna kan användas enligt reglerna för handelsplatsen.
- 5.4. Andelar som förvärvas av en investerare ska registreras i investerarens eller i en utsedd förvaltares registerkonto i registret, som agerar på uppdrag av investeraren.
- 5.5. En investerare kan inte begära att det gemensamma ägandet av fonden avslutas eller att investerarens andel separeras från fondens tillgångar.

- 5.6. Investeringarna har följande rättigheter som härrör från andelarna:
- 5.6.1. att köpa, sälja, pantsätta eller på annat sätt förfoga över andelarna;
 - 5.6.2. att äga en andel av fondens tillgångar som motsvarar antalet andelar som ägs av investeraren;
 - 5.6.3. att, när utbetalning görs i enlighet med reglerna, få den andel av fondens kassaflöde som överensstämmer med antalet andelar som ägs av investeraren;
 - 5.6.4. att, i enlighet med reglerna, få den andel av de tillgångar som återstår vid fondens likvidation, som överensstämmer med antalet andelar som ägs av investeraren;
 - 5.6.5. att sammankalla en bolagsstämma för investerare ("Bolagsstämma") i enlighet med reglerna och lagen;
 - 5.6.6. att delta och rösta vid bolagsstämman i enlighet med det antal röster som anges i avsnitt 10.10;
 - 5.6.7. föreslå styrelseledamöter till förvaltningsrådet (enligt definitionen i avsnitt 11, "Förvaltningsrådet") för val vid bolagsstämman;
 - 5.6.8. att begära att registratet utfärdar ett intyg eller ett utdrag ur registret över andelar som ägs av investeraren;
 - 5.6.9. att kräva att förvaltningsbolaget kompenserar för eventuella skador som orsakats genom överträdelser av dess skyldigheter;
 - 5.6.10. att på den registrerade adressen för förvaltningsbolaget få åtkomst till de dokument och uppgifter som anges i avsnitt 16.1 och få, på respektive begäran, kopior av något av de dokument som anges i avsnitt 16.1.1, 16.1.2, 16.1.4 och 16.1.12 utan kostnad;
 - 5.6.11. att utöva andra rättigheter och vidta andra åtgärder som föreskrivs i lagstiftningen eller reglerna.
- 5.7. Att byta andelar till fondandelar i andra fonder som förvaltas av förvaltningsbolaget är inte tillåtet.
- 5.8. De rättigheter och skyldigheter som är knutna till en andel med avseende för en investerare träder i kraft vid förvärv av en andel och ska upphöra vid avyttrande eller inlösen av en andel. Varje investerare som förvärvar en andel eller andelar anses ha samtyckt till teckningsreglerna för nya andelar eller för de andelar som krediterats värdepapperskonton för investerare som ett resultat av en affär med en tredje person. En andel anses utfärdas vid dess registrering i registret och en andel anses inlöst vid dess avslutning i registret.
- 5.9. En investerare måste i god tro utöva de rättigheter som är knutna till andelarna och i enlighet med lagstiftning och reglerna. Målet att utöva en investerares rättigheter får inte orsaka skada för andra investerare, fonden, förvaltningsbolaget, förvaringsinstitutet, eller för tredje person.
- 5.10. En investerare är inte personligen ansvarig för fondens skyldigheter, skyldigheter som förvaltningsbolaget har på grund av fonden, eller skyldigheter vars verkan förvaltningsbolaget har rätt att kräva från fonden i enlighet med reglerna. Ansvar för en investerare att genomföra sådana skyldigheter är begränsad till investerarens andel av fondens tillgångar.
- 5.11. En investerare ska betala alla transaktions- och serviceavgifter som kan begäras av mäklare, förvaltare eller andra mellanhänder (inklusive registrator) vid köp eller försäljning av andelar.

6. UPPRÄTTANDE AV BRUTTOFASTIGHETSVÄRDE, FONDENS SUBSTANSVÄRDE OCH BRUTTOSUBSTANSVÄRDE PÅ EGENDOM

- 6.1. Bruttofastighetsvärdet ska bestämmas baserat på det sammanlagda marknadsvärdet av alla fastigheter som tillhör fonden ("Bruttofastighetsvärde"). Bruttosubstansvärdet ska fastställas baserat på summan av bruttofastighets- och marknadsvärdet för alla andra konsoliderade tillgångar i fonden och SPV:er (exklusive aktier i fastigheter som SPV innehar) ("GAV"). Bruttofastighetsvärdet och GAV ska beräknas i euro på den sista bankdagen i varje kalendermånad ("Värderingsdagen"). En bankdag anses vara varje kalenderdag som inte är lördag, söndag, en nationell eller allmän helgdag i Estland, eller annan dag som anses vara en allmän helgdag för en relevant operatör för ett betalningssystem (en "Bankdag").
- 6.2. Fondens substansvärde ska fastställas baserat på värdepappernas sammanlagda marknadsvärde (inklusive aktier i SPV), annan egendom och rättigheter som hör till tillgångarna i fonden vars anspråk mot fonden dras av ("NAV").
- 6.3. NAV av en andel är lika med NAV för fonden dividerat med antalet andelar som utgivits och inte lösts in vid tidpunkten för värderingen ("NAV för andelen").
- 6.4. NAV för fonden ska fastställas i enlighet med de relevanta principerna som anges i de interna reglerna för förvaltningsbolaget och i lagstiftning och ska beräknas varje värderingsdag. NAV för fonden och en andel ska beräknas i euros.
- 6.5. Om en händelse eller omständighet inträffar efter fastställandet av NAV för fonden, eller om förvaltningsrådet bästa professionella åsikt anser att det väsentligt påverkar NAV för fonden, då kan förvaltningsrådet be om en omvärdering av det fasta marknadsvärdet och återvärdera NAV för fonden eller en andel, under förutsättning att ett misslyckande att utföra en sådan omvärdering skulle skada investerarnas intressen.
- 6.6. NAV för en andel ska beräknas varje värderingsdag och vid varje dag som andelar utfärdas. En enhets NAV ska rundas av upp till fyra decimaler. NAV för fonden och en andel på värderingsdagen och teckningskursen av en andel ska göras tillgängliga på hemsidan och på förvaltningsbolagets säte senast den 15:e dagen den påföljande månaden. Om en sådan dag inte är en bankdag, ska den ovanstående informationen göras tillgänglig på den första bankdagen efter en sådan dag.
- 6.7. Förvaltningsbolaget får upphäva fastställandet av NAV för fonden när eventuella tillstånd som utgör en nödsituation förekommer till följd av försäljningar eller korrekt värdering av en väsentlig del av de tillgångar som ägs av fonden som skulle vara ogenomförbart eller när, av någon annan anledning, priserna på de investeringar som ägs av fonden inte omedelbart eller noggrant kan fastställas, under förutsättning att uppskovet är berättigat med hänsyn till investerarnas intressen. Upphävandet av fastställandet av NAV för fonden tillkännages på webbplatsen.

7. VÄRDERING AV FASTIGHET

- 7.1. För att bestämma marknadsvärdet på fastigheter som tillhör fonden ska förvaltningsbolaget se till att bedömningen av sådan egendom sker minst en gång per år i slutet av budgetåret och innan revisionen av fondens årsredovisning. Förvaltningsrådet kan föreslå för förvaltningsbolaget att genomföra bedömningen oftare, om det finns särskilda omständigheter som förvaltningsrådet uppfattar kan ha en väsentlig inverkan på fastigheternas skäliga marknadsvärde.
- 7.2. Alla fastigheter som tillhör fonden ska bedömas av en oberoende fastighetsvärderare som utses av förvaltningsbolaget från en tid till annan efter samråd med förvaltningsrådet. Endast

en licensierad oberoende fastighetsvärderare med gott anseende och tillräcklig erfarenhet att bedöma liknande fastigheter och verksamhet i det land där alla relevanta fastigheter ligger får utvärdera fastigheter som hör till fonden.

- 7.3. Värderingsmannen får inte vara ett av förvaltningsbolagets dotterbolag. Värderingsmannen ska endast värdera fastigheter där personen kan agera som en oberoende expert, utan att intressekonflikter uppstår på grund av andra förbindelser med respektive fastighet.
- 7.4. Värderingsmannen/värderingsmännen som utses av förvaltningsbolaget ska offentliggöras i fondens årsredovisning och förvaltningsbolaget ska underrätta FSA om den utsedda värderingsmannen och kriterierna under vilka utnämmandet bestämdes.
- 7.5. Värderingsmannen för fastigheten ska utarbeta en utvärderingsrapport som beskriver bedömningsresultaten. Utvärderingsrapporter ska utarbetas i enlighet med en erkänd standard för fastighetsvärdering. Om så föreskrivs i förvaltningsbolagets interna regler, ska en sådan utvärderingsrapport åtföljas av förvaltningsbolagets interna värderingsutlåtande, där den totala värderingsprocessen av fondens tillgångar (inklusive fastigheter) ska anses som interna. Fastigheter ska återspeglas i fondens bruttofastighetsvärde, GAV, och NAV ska grundas på fastigheters värde som är registrerat i utvärderingsrapporten och, i förekommande fall, förvaltningsbolagets interna värderingsutlåtande. Förvaltningsbolaget ska göra en nedkortad form av utvärderingsrapporten gällande fastigheter som tillhör fonden och göra den tillgänglig för investerarna på webbplatsen.

8. UTFÄRDANDE, INLÖSEN OCH INKÖP AV ANDELAR

- 8.1. Andelar utfärdas av förvaltningsbolaget på uppdrag av fonden.
- 8.2. Förvaltningsbolaget kan utfärda och erbjuda andelar till allmänheten eller genom en privat nyemission i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Andelarna utfärdas och erbjuds endast under vissa tidpunkter som bestäms av förvaltningsbolaget. Andelar finns inte alltid tillgängliga för teckning.
- 8.3. Utfärdande av nya andelar kan bestämmas:
 - 8.3.1. under bolagsstämman, eller
 - 8.3.2. av förvaltningsbolaget, om de fått godkännande från förvaltningsrådet och om nya andelar utfärdas vid det senaste NAV.
- 8.4. Nya andelar ska utfärdas i enlighet med reglerna, tillämpliga lagar och förordningar, samt villkoren för det specifika utfärdandet. Villkoren för det första utfärdandet av andelarna efter registreringen av reglerna ska fastställas av förvaltningsbolaget.
- 8.5. För att förvärva andelar måste en investerare teckna andelar och betala hela teckningspriset. Genom att skicka in teckningen, godkänner en investerare reglerna och villkoren för det specifika utfärdandet av andelar och förbinder sig att följa dessa.
- 8.6. En investerare är skyldig att till fullo betala för andelarna och på de datum som anges i villkoren för det specifika utfärdandet av andelarna. Förvaltningsbolaget ska inte lägga till eller dra av teckningsavgifter från det betalda teckningspriset.
- 8.7. Teckningspriset för en andel ska fastställas av förvaltningsbolaget. Om utfärdandet av nya andelar är löst vid bolagsstämman i enlighet med avsnitt 8.3.1 och 10.3.1, ska förvaltningsbolaget följa de villkor som anges i bolagsstämmans beslut. Om det bestäms så vid bolagsstämman och under förutsättning att IFA tillåter det kan andelar utfärdas med rabatt eller över NAV. Förvaltningsbolaget ska enbart ha rätt att bestämma teckningspriset för det första utfärdandet av andelar.

- 8.8. En investerare kan endast teckna för ett helt antal andelar utan bråktal, om inget annat anges i villkoren för det specifika utfärdandet av andelar. Fördelningen av andelar ska fastställas av förvaltningsbolaget enligt villkoren i det specifika utfärdandet av andelar.
- 8.9. Andelar ska utfärdas och registreras på investerarens värdepapperskonto i registret på betalningsdagen som anges i villkoren för respektive utfärdande.
- 8.10. Om en investerare inte betalar teckningspriset i enlighet med villkoren för utfärdandet, eller på annat sätt strider med villkoren för utfärdandet eller reglerna ska inga andelar utfärdas till investeraren.
- 8.11. Andelarna får inte lösas in på begäran av investeraren. Andelarna ska lösas in vid likvidation av fonden.
- 8.12. Förvaltningsbolaget har rätt att köpa andelar på uppdrag av fonden, under förutsättning att:
- 8.12.1. sådana transaktioner eller inköpsplanen godkänts av bolagsstämman. När andelar släppts för handel, har förvaltningsbolaget rätt att i stabiliseringssyfte inom en månad besluta om förvärv av andelarna på uppdrag av fonden, i enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) nr 2273/2003 22 december 2003 om genomförande av Europaparlamentets och Europarådets direktiv 2003/6/EG gällande undantag för återköpsprogram och stabilisering av finansiella instrument;
 - 8.12.2. det sammanlagda antalet andelar som återköpts och innehas av fonden får aldrig överstiga 10 % av det totala antalet andelar;
 - 8.12.3. Andelar som innehas av fonden får inte bevilja någon andelsägare rätten till fonden eller till förvaltningsbolaget;
 - 8.12.4. alla inköp ska utföras i enlighet med gällande lagstiftning och de regler som gäller för handelsplatsen, och
 - 8.12.5. förvaltningsbolaget ska antingen annullera eller sälja enheter inom 3 månader efter inköpet.

9. UTDELNINGAR TILL INVESTERARE

- 9.1. Förvaltningsbolaget har för avsikt att åtminstone årligen göra kontanta utdelningar från fondens kassaflöde till investerare på en pro rata-basis.
- 9.2. Utbetalningar ska göras till investerare om alla av följande villkor möts:
- 9.2.1. fonden har behållit de reserver som krävs för korrekt skötsel av fonden;
 - 9.2.2. utdelningar äventyrar inte fondens likviditet;
 - 9.2.3. fonden har gjort nödvändiga uppföljande investeringar i befintliga fastigheter, dvs. investeringar i utveckling av fondens befintliga fastigheter, och gjort nya investeringar. Den totala summan av fondens årliga nettoinkomst som kan behållas för att göra sådana investeringar är 20 % av fondens årliga nettoresultat från föregående år.
- 9.3. Förvaltningsbolaget ska offentliggöra avstämningsdagen (enligt definitionen i avsnitt 9.5) och datumet för varje utdelning på webbplatsen och genom ett börsmeddelande som visas på webbplatsen för handelsplatsen där andelarna släpps för handel ("Börsmeddelande"), åtminstone tio bankdagar före avstämningsdagen.

- 9.4. Erhållna nettoförsäljningsintäkter ska i förekommande fall antingen återinvesteras eller utbetalas till investerarna beroende på om förvaltningsbolaget ser lämpliga investeringsmöjligheter på marknaden.
- 9.5. Investerare som har rätt till utbetalningar enligt detta avsnitt 9 ska fastställas två bankdagar före utbetalningsdagen ("Avstämningsdagen").
- 9.6. Utbetalningar ska utföras kontant till det aktuella kontot för investeraren som är anslutet till värdepapperskontot i registret.

10. BOLAGSSTÄMMA

- 10.1. Investerare deltar i styrningen av fonden genom bolagsstämman.
- 10.2. Bolagsstämma ska hållas där förvaltningsbolaget har sitt säte om inte annat föreskrivs i kallelsen till bolagsstämman.
- 10.3. Investerarna på bolagsstämman har rätten att lösa följande frågor:
 - 10.3.1. utfärda nya andelar;
 - 10.3.2. ändra förfarandet för utbetalningar till investerare;
 - 10.3.3. godkänna och återkalla ledamöterna i förvaltningsrådet och bestämma om några ledamöter ska ersättas;
 - 10.3.4. ändra förvaltningsbolaget på investerarnas initiativ;
 - 10.3.5. likvidera fonden;
 - 10.3.6. ändra förfarandet för inlösen av andelar;
 - 10.3.7. öka förvaltningsavgiften och förvaringsavgiften och andra avgifter som ska betalas på uppdrag av fonden;
 - 10.3.8. besluta om fusion och omvandling av fonden om inget annat föreskrivs av IFA;
 - 10.3.9. ändra de grundläggande principerna för fondens investeringspolicy;
 - 10.3.10. bestämma en löptid för fonden och ändra löptiden om den redan är bestämd;
 - 10.3.11. ändra reglerna;
 - 10.3.12. köpa andelar på uppdrag av fonden.
- 10.4. Förvaltningsbolaget ska sammankalla till bolagsstämma minst en gång per år, efter att förvaltningsbolaget har godkänt fondens årsredovisning. Förutom årsmötet ska förvaltningsbolaget sammankalla bolagsstämma så ofta som det finns ett behov för att lösa problem som anges i avsnitt 10.3. Förvaltningsbolaget ska sammankalla bolagsstämma inom 6 månader efter det att andelar har slutat listas och förvaltningsbolaget inte har lyckats lista andelarna för ny handel.
- 10.5. FSA eller investerare vars andelar representerar minst 1/10 av rösterna har rätt att begära att förvaltningsbolaget sammankallar bolagsstämma och föreslå frågor som ska ingå i dagordningen för bolagsstämman. Om förvaltningsbolaget inte sammankallar bolagsstämma inom en månad efter en sådan begäran görs, har FSA eller investerarna rätt att själva sammankalla bolagsstämman.
- 10.6. Kallelse till bolagsstämman ska publiceras minst tre veckor i förväg. En kallelse till bolagsstämman publiceras på webbplatsen och via börsmeddelandet. Om IFA så föreskriver

ska en kallelse i samband med dess offentliggörande även publiceras i åtminstone en av de dagliga nationella (estniska) tidningarna.

- 10.7. Kallelsen ska åtföljas av information om punkterna på dagordningen. Investerare som begär en förändring av förvaltningsbolaget enligt avsnitt 10.3.4. ska skicka det nya förvaltningsbolagets samtycke att utföra förvaltningsbolagets uppgifter till investerarna.
- 10.8. Investeraren som är en registrerad andelsägare i registret, eller en representant för investeraren, som har beviljats skriftlig fullmakt, får delta i bolagsstämman. Deltagandet av en representant ska inte frånta investerarens rätt att delta i bolagsstämman.
- 10.9. En lista över investerarna som deltar i bolagsstämman inklusive namnen på investerarna, antalet röster knutna till deras andelar och namnen på företrädarna för investerarna, framställs vid bolagsstämman. Listan ska undertecknas av ordföranden för bolagsstämman, sekreteraren för mötet, och varje investerare eller hans eller hennes företrädare som deltar i bolagsstämman. Fullmakter för representanter ska bifogas till bolagsstämmans protokoll.
- 10.10. För att fatta beslut på bolagsstämman, bestäms röstandelen som tillhör investeraren i enlighet med förhållandet mellan antalet röster som härrör från andelarna som investeraren har och antalet röster som härrör från alla andelar som har utfärdats tio dagar innan bolagsstämman hålls. För att delta i en bolagsstämma, måste en investerare ha andelar registrerade i sitt namn i registret tio dagar före dagen för bolagsstämman.
- 10.11. Vid bolagsstämman kan investerare ta mötesbeslut om mer än 1/2 av de representerade rösterna för andelarna är närvarande. Om det finns färre eller lika med 1/2 av rösterna representerade vid bolagsstämman, får förvaltningsbolaget inom tre veckor, men tidigast efter sju dagar, sammankalla ytterligare en bolagsstämma med samma agenda. Den nya bolagsstämman får fatta beslut oberoende av antalet röster som är representerade vid bolagsstämman. Med undantag för beslut som ska fattas i enlighet med avsnitten 10.14 och 10.15 nedan.
- 10.12. En fråga som från början inte finns med på dagordningen för bolagsstämman kan läggas till dagordningen under bolagsstämman om minst 9/10 av de investerare som deltar i bolagsstämman samtycker till detta och om deras andelar representerar minst 2/3 av rösterna.
- 10.13. Mötesbeslut under bolagsstämman ska antas om mer än 1/2 av rösterna som representeras vid bolagsstämman är positiva, om inte en större majoritet krävs i enlighet med avsnitten 10.14 eller 10.15 nedan.
- 10.14. För att fatta beslut kring frågor som anges i avsnitt 10.3.2, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.8, 10.3.9, 10.3.10 och 10.3.11 ovan, ska mer än 3/4 av rösterna som representeras av andelarna vara närvarande och mer än 4/5 av de representerade rösterna vid bolagsstämman rösta för, för att anta dessa beslut.
- 10.15. För att kunna ta ett beslut som anges i avsnitt 10.3.4, ska mer än 3/4 av rösterna representerade av andelarna vara närvarande och mer än 4/5 av rösterna representerade vid bolagsstämman, med undantag för rösterna som representeras av förvaltningsbolaget och dess relaterade parter (enligt definitionen i avsnitt 10.17 nedan), samt exklusive röster representerade av någon investerare som, direkt eller indirekt via dess relaterade personer (enligt definitionen i avsnitt 10.17 nedan för förvaltningsbolaget), innehar mer än 50 % av alla andelar, rösta för, för att anta beslutet.
- 10.16. Bolagsstämman kan endast ta beslutet om att ändra förfarandet för inlösen av andelar (avsnitt 10.3.6) tillsammans med ett beslut om likvidation av fonden (avsnitt 10.3.5).
- 10.17. Förvaltningsbolaget och dess relaterade parter som innehar andelar och deltar i bolagsstämman ska avstå från att rösta i alla frågor där det finns en potentiell intressekonflikt

mellan fonden och förvaltningsbolaget, inklusive men inte begränsat till omröstning om att höja förvaltningsavgiften. Relaterade parter avser företag som hör till samma konsolideringsgrupp som förvaltningsbolaget, aktieägare i förvaltningsbolaget och de företag som ingår i samma konsolideringsgrupp som förvaltningsbolaget och ledamöter i förvaltningsbolagets ledning och de företag som ingår i samma konsolideringsgrupp som förvaltningsbolaget.

11. FÖRVALTNINGSRÅDET

- 11.1. Fonden ska ha ett förvaltningsråd som består av tre till fem ledamöter ("Förvaltningsrådet"). Förvaltningsrådet agerar enbart som rådgivare och förvaltningsbolaget ska fortsätta att ansvara för att fatta beslut med anknytning till fondens förvaltning.
- 11.2. Ledamöterna i förvaltningsrådet ska utses vid bolagsstämman för en period på minst två år. Förvaltningsrådet ska utse de första ledamöterna i förvaltningsrådet och bestämma deras löner omedelbart efter registreringen av fonden. Följande principer ska följas när de utser ledamöter för förvaltningsrådet:
 - 11.2.1. en ledamot ska ha erkänd erfarenhet från fastighetsmarknaden i Estland, Lettland eller Litauen, ha oklanderligt affärsrykte och en lämplig utbildning;
 - 11.2.2. endast en av ledamöterna får ha en relation till förvaltningsbolaget, det vill säga den person som är ledamot i styrelsen eller tillsynsrådet eller delägare i förvaltningsbolaget eller i något annat företag som hör till samma konsolideringsgrupp som förvaltningsbolaget, eller har på annat sätt en relation till förvaltningsbolaget eller utsetts av det;
 - 11.2.3. åtminstone en av ledamöterna ska representera investerare som inte är relaterade till förvaltningsbolaget och inte är relaterade till de tio största investerarna i form av andelar som innehas tio dagar före dagen för bolagsstämman, eller vara en oberoende ledamot som inte är relaterad till någon investerare.
- 11.3. Förvaltningsrådet och dess ledamöter får inte delegera sina rättigheter till andra personer.
- 11.4. Förvaltningsrådets ledamöter ska välja en ordförande under det första mötet efter valet av en eller flera nya ledamöter.
- 11.5. Förvaltningsbolaget ska rådfråga förvaltningsrådet gällande följande frågor:
 - 11.5.1. godkännande av en värderingsman som värderar fastigheter i fonden som utses av förvaltningsbolaget;
 - 11.5.2. godkännande av en revisor för fonden som utses av förvaltningsbolagets tillsynsråd;
 - 11.5.3. godkännande av depåbanken för fonden som ska väljas av förvaltningsbolaget;
 - 11.5.4. godkännande av utfärdandet av nya andelar enligt avsnitt 8.3.2;
 - 11.5.5. eventuella frågor som kan innebära intressekonflikter i samband med fonden;
 - 11.5.6. andra eventuella problem i enlighet med reglerna.
- 11.6. Ett förvaltningsrådsmöte ska sammankallas av förvaltningsbolaget minst en gång per kvartal. Alla ledamöter i förvaltningsrådet och fondansvarig(a) (enligt definitionen i avsnitt 12.3 nedan) har rätt att sammankalla ett möte. Förvaltningsrådet har rätt att godkänna beslut utan att sammankalla till ett möte i fall alla ledamöter i förvaltningsrådet enas om att inte sammankalla ett möte. Förvaltningsrådets möten ska anordnas av ordföranden för förvaltningsrådet.

- 11.7. Förvaltningsrådet har rätt att godkänna beslut om mer än hälften av ledamöterna deltar i mötet.
- 11.8. Ett beslut i förvaltningsrådet ska antas om mer än hälften av de närvarande ledamöterna på mötet är för beslutet. I fall förvaltningsrådet fattar beslut utan att sammankalla till ett möte ska beslutet fattas om mer än hälften av ledamöterna röstar för beslutet.
- 11.9. Protokollen från förvaltningsrådets möten ska registreras och skickas till alla ledamöter i förvaltningsrådet. Mötesprotokollen ska undertecknas av samtliga ledamöter i förvaltningsrådet som deltog i mötet och den person som förde protokoll. I fall en ledamot i förvaltningsrådet inte är överens med de godkända besluten, läggs ledamotens avvikande åsikter till protokollet och ledamoten i förvaltningsrådet bekräftar yttrandet med en signatur.
- 11.10. För att godkänna beslut, kan förvaltningsrådet begära rapporter och klargöranden från förvaltningsbolaget och fondansvarig(a) (enligt definitionen i avsnitt 12.3 nedan) och ge dem rimlig tid att förbereda sådana rapporter.
- 11.11. Förvaltningsrådets ledamöter har rätt till ersättning för sina tjänster. Ersättningen som betalas till ordföranden och ledamöterna i förvaltningsrådet ska beslutas under bolagsstämman.

12. FÖRVALTNINGSBOLAGETS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 12.1. Grunden för verksamheten i förvaltningsbolaget anges i förvaltningsbolagets bolagsordning, i reglerna, och i lagstiftningen.
- 12.2. Förvaltningsbolaget har rätt att förfoga över och inneha tillgångar i fonden och andra rättigheter som följer därav. Förvaltningsbolaget ska genomföra transaktioner med fondens tillgångar (inklusive att investera fondens tillgångar) i sitt eget namn och på uppdrag av fonden.
- 12.3. För att förvalta tillgångarna i fonden, ska styrelsen för förvaltningsbolaget utse en eller flera fondförvaltare, vars uppgift är att samordna placering av fondens tillgångar, och andra aktiviteter i samband med förvaltningen av fonden, samt att övervaka att fonden förvaltas i enlighet med bestämmelserna i lagstiftningen och i reglerna ("Fondförvaltaren"). Förvaltningsbolaget ansvarar för att initiera och genomföra investerings- och avyttringsbeslut i sitt eget namn och uteslutande på uppdrag av och i investerarnas intresse.
- 12.4. Förvaltningsbolaget ska fastställa fondens investeringspolicy och utföra de uppgifter som anges i avsnitt 12.11, såvida inte sådana uppgifter har delegerats till tredje part. Förvaltningsbolaget ska investera fondens tillgångar i enlighet med investeringspolicyn som anges i reglerna och iaktta de investeringsrestriktioner som anges i reglerna och lagstiftningen. Förvaltningsbolaget ska erhålla tillräcklig information om tillgångarna som det planerar att förvärva eller har förvärvat på uppdrag av fonden, övervaka den finansiella och ekonomiska situation för emittenten vars värdepapper det planerar att förvärva eller har förvärvat på uppdrag av fonden, samt få tillräcklig information om motparternas solvens med vilka transaktioner görs på uppdrag av fonden.
- 12.5. Förvaltningsbolaget ska förvalta tillgångarna i fonden separat från sina egna tillgångar, tillgångar i andra fonder, samt pooler av tillgångar som förvaltas av förvaltningsbolaget. Tillgångarna i fonden utgör inte en del av förvaltningsbolagets konkursbo och eventuella fordringar av fordringsägare till förvaltningsbolaget ska inte likvideras ur fondens tillgångar.
- 12.6. Förvaltningsbolaget ska ordna underhåll och bevarande av fast egendom som direkt eller indirekt ägs av fonden. Vid underhåll och bevarande av fasta egendomar ska förvaltningsbolaget beakta följande principer: (i) fasta egendomar måste bevaras och underhållas med försiktighet, (ii) fasta egendomar måste, om möjligt, vara försäkrade, och

(iii) i händelse av extraordinärt slitage av en fast egendom (inklusive en byggnad som utgör en väsentlig del av en fast egendom) eller extraordinär försämring av dess skick, måste den fasta egendomen (inklusive en byggnad som utgör en väsentlig del av den fasta egendomen), om möjligt, återställas till sitt forna skick, repareras eller förbättras.

- 12.7. Förvaltningsbolaget kan (men är inte skyldigt att) förvärva och äga andelar. De andelar som ägs av förvaltningsbolaget får inte överstiga 5 % av alla andelar. I de fall som tas upp av lagstiftningen, ska förvaltningsbolaget meddela FSA om dess förvärv av andelar. Information om storleken på förvaltningsbolagets innehav i fonden ska göras tillgänglig enligt avsnitt 16.1.10.
- 12.8. Förvaltningsbolaget har rätten och skyldigheten att lämna in en begäran i sitt eget namn på uppdrag av investerarna eller fonden mot förvaringsinstitutet eller tredje part, ifall underlåtet att inlämna en sådan begäran skulle, eller skulle kunna, leda till betydande skador för fonden eller investerarna. Förvaltningsbolaget är inte skyldigt att inlämna en sådan begäran om fonden eller investerarna redan har lämnat in en begäran.
- 12.9. Förvaltningsbolaget ska vara ansvarigt för eventuella skador som drabbar fonden eller investerarna till följd av en överträdelse av sina skyldigheter enligt reglerna och gällande lagar.
- 12.10. Förvaltningsbolaget ska arrangera redovisningen av fonden. Förvaltningsbolaget ska sköta redovisningen av fonden separat från redovisningen av förvaltningsbolaget och redovisningen av sina andra fonder.
 - 12.10.1. Den finansiella informationen för fonden ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS).
 - 12.10.2. Räkenskapsåret för fonden varar från 1 januari till 31 december.
- 12.11. Förvaltningsbolaget får delegera följande uppgifter till tredje part i den utsträckning som uppges i IFA och i enlighet med det förfarande som anges i IFA:
 - 12.11.1. investera fondens tillgångar, vilket innebär att göra investeringsbeslut vid investering av fondens tillgångar;
 - 12.11.2. organisera utfärdande och inlösen av andelar;
 - 12.11.3. utfärda dokumentation som styrker registreringen av andelar i registret som tillhör investeraren;
 - 12.11.4. arrangera försäljningen och marknadsföringen av andelarna;
 - 12.11.5. tillhandahålla nödvändig information och andra kundtjänster till investerarna;
 - 12.11.6. hålla koll på fondens tillgångar och organisera redovisningen av fonden;
 - 12.11.7. fastställa fondens NAV;
 - 12.11.8. organisera skötseln av andelsregistret;
 - 12.11.9. beräkna fondens nettoinkomst och arrangera fördelningen av kassaflöden till investerarna;
 - 12.11.10. övervaka att verksamheten för förvaltningsbolaget och fonden följer lagstiftningen, inklusive tillämpning av ett relevant internt revisionsystem;
 - 12.11.11. underhålla och bevara fasta egendomar och andra relaterade aktiviteter;
 - 12.11.12. aktiviteter med direkt anknytning till de aktiviteter som anges ovan.

- 12.12. Vid delegering av tjänster i samband med underhåll och bevarande av fasta egendomar (avsnitt 12.11.11), kan serviceavtal ingås direkt mellan en tredjepartsleverantör och SPV.
- 12.13. Delegering av uppdrag befriar inte förvaltningsbolaget från ansvar i samband med förvaltningen av fonden.
- 12.14. Förvaltningsbolagets uppdrag kan i sin helhet överföras till en tredje parts fondförvaltningsbolag i enlighet med IFA. Förändring av förvaltningsbolaget kan initieras av förvaltningsbolaget i enlighet med en upplösning av förvaltningsbolagets tillsynsråd, eller av (en) investerare i enlighet med avsnitt 10.15 i reglerna.
- 12.15. Överföringen av fondförvaltningen till ett annat förvaltningsbolag ska arrangeras efter godkännande av FSA.
- 12.15.1. Förvaltningsbolaget ska agera i god tro vid förhandling och undertecknande av överlåtelseavtalet, erhålla FSA:s godkännande, och utföra andra uppgifter enligt beslut av förvaltningsbolagets tillsynsråd eller upplösningen av bolagsstämman, för att överföra fondförvaltningen till ett annat förvaltningsbolag. Kostnaderna för överföringen ska bäras av den nya tjänsteleverantören, såvida inte annat överenskommit i överlåtelseavtalet.
- 12.15.2. Förvaltningsbolagets skyldigheter ska överföras till det nya förvaltningsbolaget enligt överlåtelseavtalet tidigast ett år efter godkännande av FSA, såvida man inte kommit överens om kortare villkor i överlåtelseavtalet.

13. FÖRVARINGSINSTITUTETS UPPGIFTER

- 13.1. Förvaltningsbolaget ska ingå ett förvaringsavtal med förvaringsinstitutet för förvaringen av fondens pengar och tillgångar, inklusive finansiella instrument och andra tillgångar, hos förvaringsinstitutet, och för att övervaka och kontrollera fondens verksamhet.
- 13.2. Förvaringsinstitutet ska hålla alla fondens finansiella instrument i förvar som kan vara registrerade i ett konto för finansiella instrument som öppnats i förvaringsinstitutets böcker (de "Förvarade instrumenten"). Tillgångar som kan hållas i förvar av förvaringsinstitutet ska fastställas i ett förvaringsavtal.
- 13.3. Alla andra tillgångar i fonden som inte anses vara finansiella instrument, inklusive kontanter, fast och lös egendom, rättigheter och andelar av SPV:er, som inte är registrerade hos värdepapperscentraler i Estland, Lettland eller Litauen, ska vara föremål för kontroll av ägande och journalföring av förvaringsinstitutet. Förvaltningsbolaget kan utföra transaktioner med fondens tillgångar endast genom förvaringsinstitutet eller efter förhandsanmälan från förvaringsinstitutet.
- 13.4. Vid genomförande av kontroll och tillsyn av fondens verksamhet, ska förvaringsinstitutet ansvara för att:
- 13.4.1. säkerställa att försäljning, utfärdande, återköp, inlösen och makulering av andelar utförs i enlighet med IFA och reglerna;
- 13.4.2. säkerställa att NAV av andelarna beräknas i enlighet med IFA och reglerna;
- 13.4.3. utföra instruktionerna från förvaltningsbolaget och bedöma deras överensstämmelse med IFA, och med reglerna;
- 13.4.4. säkerställa att vid transaktioner som berör fondens tillgångar ska beaktande överföras till fonden i sin helhet och inom sedvanlig tid;

- 13.4.5. säkerställa att utdelningar från fondens kassaflöden är gjorda i enlighet med IFA och reglerna;
 - 13.4.6. säkerställa att kassaflödena i fonden kontrolleras ordentligt och, i synnerhet, att alla betalningar gjorda av eller på uppdrag av investerare, vid teckning av andelar, har tagits emot, och krediterats fondkontot.
- 13.5. De funktioner, rättigheter, skyldigheter och ansvar som förvaringsinstitutet har med avseende på fonden och förvaltningsbolaget, följer av regler och förvaringsavtal mellan förvaltningsbolaget och förvaringsinstitutet, IFA och andra tillämpliga förordningar. Förvaringsinstitutet ska vara ansvarigt mot fonden eller mot investerarna för förluster av förvarade instrument som hålls i förvar av förvaringsinstitutet eller en tredje part till vilken förvaringen av finansiella instrument har delegerats. I händelse av sådan förlust av förvarade instrument ska förvaringsinstitutet återlämna ett finansiellt instrument av identisk typ eller motsvarande belopp till fonden eller förvaltningsbolaget som agerar på uppdrag av fonden utan onödigt dröjsmål. Förvaringsinstitutet ska inte vara ansvarigt om det kan bevisa att förlusten har uppstått som ett resultat av en yttre händelse utanför dess rimliga kontroll, vars konsekvenser hade varit oundvikliga trots alla rimliga ansträngningar i motsatt riktning från förvaringsinstitutets sida.
- 13.6. Förvaringsinstitutet har rätt att ingå avtal med tredje part för delegering av sina skyldigheter (inklusive skyldigheten att förvara fondens tillgångar) i enlighet med IFA och andra tillämpliga förordningar och förvaringsavtal, under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:
- 13.6.1. avsikten med att delegera är inte att undvika kraven i IFA;
 - 13.6.2. det finns ett objektivt skäl till delegeringen;
 - 13.6.3. förvaringsinstitutet har utövat all vederbörlig skicklighet, omsorg och noggrannhet vid val och utnämning av tredje part till vilken den delegerar skyldigheterna, och fortsätter att handla med vederbörlig skicklighet, omsorg och noggrannhet vid den regelbundna översynen och fortlöpande kontrollen av varje tredje part som den har delegerat skyldigheter till samt den tredje partens uppfyllande av dessa skyldigheter;
 - 13.6.4. förvaringsinstitutet försäkrar att den tredje parten har strukturer och sakkunskap lämpliga och som står i proportion till arten av och komplexiteten i tillgångarna i fonden, eller förvaltningsbolaget som agerar på uppdrag av fonden och som anförtrotts den, och att den tredje parten är föremål för effektiv och förständig reglering, inklusive minimikapitalkrav, och tillsyn i den relevanta jurisdiktionen; och
 - 13.6.5. den tredje parten är föremål för en årlig extern regelbunden granskning för att säkerställa att de finansiella instrumenten är i dess besittning.

14. REGISTER ÖVER ANDELAR

- 14.1. Registret förs av registratören. Registratören verkar enligt den lagstiftning i Estland som gäller för registrering av värdepapper och reglering av värdepappersaffärer.
- 14.2. Andelarna anses tillhöra den person i vars namn värdepapperskontot hålls i registret, med undantag för de andelar som finns på ett förvaltarkonto, i vilket fall andelarna anses tillhöra klienten till den förvaltarregistrerade ägaren. Trots det föregående, har endast personer i vars namn ett värdepapperskonto hålls rätt att utöva rättigheter som följer av andelarna enligt reglerna. En andelsägare har rätt att förlita sig på posten i registret när han/hon utför sina

rättigheter och skyldigheter i förhållande till tredje part. Registratorn ska utfärda en redogörelse av andelarna som ägs av andelsägaren på andelsägarens begäran.

- 14.3. Genom att teckna eller köpa andelar, samtycker investerarna till behandlingen av deras information (inklusive personuppgifter) av registratorn och förvaltningsbolaget i den utsträckning som krävs för att upprätthålla registret och utföra andra uppgifter enligt reglerna eller tillämplig lag.
- 14.4. Registratorn ska föra in uppgifter i registret baserat på transaktionsinformation relaterad till andelarna. Uppgifter kan också baseras på domar eller andra skäl som godkänts av registratorn.
- 14.5. Information och handlingar som skickats in till registratorn för en post som ska utföras ska bevaras av registratorn i minst tio år från datumet för den motsvarande posten. Information ska bevaras i form av dokument eller i ett format som kan återges i skrift.
- 14.6. Registratorn ska vara ansvarig för brott mot sina skyldigheter som följer av lagen och överenskommelsen om att hålla registret, och ska ersätta eventuella skador som uppstår, utom när överträdelsen inte uppstår på grund av registratorns verksamhet.

15. AVGIFTER OCH KOSTNADSERSÄTTNING FRÅN FONDEN

15.1. Förvaltningsavgift

15.1.1. Förvaltningsbolaget ska betalas en förvaltningsavgift av fonden för förvaltningen av fonden (förvaltningsbolagets skyldigheter anges i avsnitt 12 och i IFA) ("Förvaltningsavgiften"). Mervärdesskatten (om tillämplig) ska läggas till förvaltningsavgiften och betalas ut för fondens räkning.

15.1.2. Förvaltningsavgiften ska beräknas på följande sätt:

- (a) Förvaltningsavgiften ska beräknas kvartalsvis baserat på det tre månaders genomsnittliga börsvärdet på fonden. Efter varje kvartal ska förvaltningsavgiften beräknas på första bankdagen i följande kvartal ("Beräkningsdagen"). Kvartal ska avse tremånadsperioder som börjar den 1 januari, 1 april, 1 juli och 1 oktober;
- (b) Genomsnittligt börsvärde ska avse de genomsnittliga betalkurserna för alla dagar de föregående tre månaderna multiplicerat med det respektive dagliga antalet utstående andelar på marknaden/marknaderna där andelar är upptagna till handel ("Börsvärdet");
- (c) Förvaltningsavgiften beräknas baserat på följande kurser och i följande delbelopp:
 - (i) 1,50 % av börsvärdet under 50 miljoner euro;
 - (ii) 1,25 % av den del av börsvärdet som är lika med eller överstiger 50 miljoner euro och är under 100 miljoner euro;
 - (iii) 1,00% av den del av börsvärdet som är lika med eller överstiger 100 miljoner euro och är under 200 miljoner euro;
 - (iv) 0,75 % av den del av börsvärdet som är lika med eller överstiger 200 miljoner euro och är under 300 miljoner euro;
 - (v) 0,50 % av den del av börsvärdet som är lika med eller överstiger 300 miljoner euro.
- (d) Förvaltningsavgiften ska beräknas efter varje kvartal på följande sätt:
 - (i) börsvärdet beräknat på beräkningsdatumet för avgiften, uppdelat i delbelopp och varje delbelopp av börsvärdet ($MCap_t$) multiplicerat med

- (ii) respektive avgift (F_n) applicerad på respektive del, sedan summan av avgifterna från varje del multiplicerat med
- (iii) kvoten av det faktiska antalet dagar i respektive kvartal ($Faktisk_q$) dividerat med 365 dagar per kalenderår, som också anges i formeln nedan

$$((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$$

- (e) Ifall börsvärdet är lägre än 90 % av NAV för fonden, ska belopp som motsvarar 90 % av NAV för fonden användas för beräkning av förvaltningsavgiften istället för börsvärdet. I det här fallet hänvisar NAV för fonden till genomsnittlig kvartals-NAV för fonden och sådana justeringar av förvaltningsavgiften ska beräknas och betalas årligen efter att fondens årsredovisning för respektive period(er) har granskats.
- (f) För perioder under vilka andelar inte handlas på någon marknad, ska förvaltningsavgiften beräknas och betalas kvartalsvis baserat på genomsnittlig NAV för de föregående 3 månaderna. Justeringar av förvaltningsavgiften, om sådana förekommer, ska göras årligen efter att fondens årsredovisning för respektive period(er) har granskats.

15.1.3. Förvaltningsbolaget ska ansvara för beräkningen av förvaltningsavgiften.

15.1.4. Förvaltningsavgiften som beräknas och ackumuleras i enlighet med avsnitt 15.1.2 ovan ska betalas till förvaltningsbolaget kvartalsvis inom fem bankdagar efter utfärdandet av fakturan från förvaltningsbolaget.

15.1.5. Förvaltningsavgiften ska beräknas och betalas i euro såvida inte beräkningen eller betalningen måste göras i annan valuta enligt tillämplig gällande lag.

15.2. Prestationsbaserad avgift

15.2.1. För varje år, om de standardiserade årliga medlen från en fond dividerat med genomsnittligt skjutet kapital under året (beräknat på månadsbasis) överstiger 8 % per år, har förvaltningsbolaget rätt till en prestationsbaserad avgift i form av 20 % av det belopp som överstiger 8 % ("Prestationsbaserad avgift"). De justerade medlen från verksamheten ska avses driftöverskottet av fastigheter minus fondadministrationskostnader, minus externa räntekostnader samt minus alla investeringar inklusive utrustningskostnader för hyresgäster som investeras i befintliga fastigheter av fonden. Nya investeringar och förvärv samt tilläggsinvesteringar i fastigheter anses inte vara investeringar.

15.2.2. Den prestationsbaserade avgiften beräknas årligen av förvaltningsbolaget och tillfaller reserven för prestationsbaserade avgifter. När reserven för prestationsbaserade avgifter blir positiv, kan den prestationsbaserade avgiften betalas ut till förvaltningsbolaget.

15.2.3. Den prestationsbaserade avgiften för ett år kan vara både positiv och negativ. Dock ska den prestationsbaserade avgiften för året inte överstiga 0,4 % av fondens genomsnittliga NAV per år (övre gräns för prestationsbaserade avgifter). Negativ prestationsbaserad avgift får inte vara mindre än -0,4 % av fondens genomsnittliga NAV per år (lägre gräns för prestationsbaserade avgifter).

15.2.4. En prestationsbaserad avgift för det första året av fonden (dvs. 2016) ska inte räknas.

- 15.2.5. Den prestationsbaserade avgiften blir först utbetalningsbar under fondens femte år (dvs. 2020) för perioden 2017, 2018 och 2019. Efter det ska den prestationsbaserade avgiften betalas ut årligen, beroende på upplupen reserv för prestationsbaserade avgifter under perioden från och med fondens andra år (dvs. 2017).
- 15.2.6. Den prestationsbaserade avgiften ska betalas ut till förvaltningsbolaget inom 8 kalenderdagar efter utfärdandet av fakturan från förvaltningsbolaget.
- 15.2.7. Om reserven för prestationsbaserade avgifter blir negativ är förvaltningsbolaget inte skyldigt att återbetala någon redan utbetald prestationsbaserad avgift. Däremot blir nästa prestationsbaserade avgift endast utbetalningsbar efter att reserven för prestationsbaserade avgifter blir positiv.
- 15.2.8. Mervärdesskatten (om tillämplig) ska läggas till den prestationsbaserade avgiften och betalas av fonden.

15.3. Förvaringsavgift

- 15.3.1. Förvaringsinstitutet ska betalas en förvaringsavgift för tillhandahållandet av förvaringstjänster ("Förvaringsavgiften"). Den årliga förvaringsavgiften är 0,03 % av GAV, men förvaringsavgiften får inte vara mindre än 10,000.00 euro per år. Mervärdesskatten som anges i lag ska läggas till förvaringsavgiften. Förvaringsavgiften plus mervärdesskatt ska betalas av fonden. En investerare kan få tillgång till den effektiva räntan av förvaringsavgiften på den registrerade adressen för förvaltningsbolaget.
- 15.3.2. Förutom förvaringsavgiften, ska förvaringsinstitutet betalas eller bli ersatt för avgifter och utlägg i samband med de transaktioner som görs på uppdrag av fonden.
- 15.3.3. Förvaringsavgiften ska beräknas månadsvis från GAV och betalas till förvaringsinstitutet baserat på en faktura som skickats in av förvaringsinstitutet.

15.4. Övriga kostnader

- 15.4.1. Följande övriga kostnader betalas av fonden för fondens verksamhet:
 - (a) avgifter för fastighetsförvaltning;
 - (b) avgifter och kostnader i samband med administration och underhåll av fastigheter som, direkt eller indirekt, tillhör fonden;
 - (c) kostnader (inklusive räntekostnader) avseende lån av fonden eller SPV;
 - (d) kostnader för värdering av fastigheter som, direkt eller indirekt, tillhör fonden (i relation till den vanliga värderingen enligt avsnitt 7);
 - (e) kostnader och utgifter i samband med installation, omstrukturering och avveckling av fonden, inklusive avgifter för externa konsulter;
 - (f) registratorns avgifter för registrering av andelar och för andra tjänster som tillhandahålls av registratören till investerare (när de inte är betalningsbara direkt av investerarna);
 - (g) ersättning till styrelseledamöter;
 - (h) kostnader i samband med sammankallande och hållande av bolagsstämmor;
 - (i) kostnader i samband med sammankallande och hållande av styrelsemöten;

- (j) kostnader för att översätta investeraraviseringsrapporter som krävs enligt lag eller reglerna;
- (k) kostnader för fondens och SPV:ernas skatteplanering/-strukturering och skatterådgivning, såvida det inte gäller ett direkt eller indirekt förvärv av fast egendom av fonden;
- (l) avgifter för granskning av fondens årsredovisningar och SPV:er;
- (m) kostnader för redovisning och förberedning av kvartals-, halvårs- och årsredovisningar för fonden och SPV:er, inklusive deklARATIONER och skattedeklarationer;
- (n) mäklaravgifter i samband med fastigheter som, direkt eller indirekt, tillhör fonden;
- (o) försämringskostnader och fastighets-skatt knutna till fastigheter som, direkt eller indirekt, tillhör fonden;
- (p) avgifter för marknadsföring rörande fonden och fastigheter som, direkt eller indirekt, tillhör fonden, inklusive kostnader i samband med marknadsföring och distribution av fonden;
- (q) kostnader och avgifter i samband med noteringen av fonden i enlighet med avsnitt 1.5;
- (r) alla övriga operativa och finansiella kostnader hänförliga till investeringar i fonden, inklusive men inte begränsat till investeringar;
- (s) skador ersättningsbara i samband med fastighetsinvesteringar av fonden och hanteringen av sådan egendom;
- (t) andra avgifter rörande fonden och SPV:er som har att göra med lokalisering, förvärv, hantering, värdering (inklusive av oberoende fastighetsvärderare), strukturering, innehav och avyttring av investeringar, inklusive kostnader och utgifter i samband med bildande, underhåll, avyttring och/eller avveckling av SPV:er, kostnader och utgifter i samband med övervägda men icke fullbordade investeringar (inklusive i SPV:er);
- (u) bankavgifter, provisioner, avgifter i samband med deponering eller pantsättning av värdepapper, avgifter för kontohantering av värdepapper, statliga avgifter, rådgivning, juridiska avgifter, prövningsavgifter, avgifter för adresstjänster, representations- och reklamkostnader, leverans av dokument, översättning, administrations- och förvaltningsavgifter som betalas ut till personer som inte är förknippade med förvaltningsbolaget, under förutsättning att dessa kostnader är relaterade till verksamheten i fonden eller SPV:er;
- (v) löner (i den mån anställning krävs enligt lag) relaterade till verkställande direktörer/styrelseledamöter i alla SPV:er, så länge som sådana löner är ställda på lägsta möjliga nivå;
- (w) rimliga kostnader för styrelsens och ledningens ansvarsförsäkring på uppdrag av ledamöterna i ledningen och ledamöterna i styrelsen för fondens SPV:er;
- (x) kostnader i samband med tvist, skiljeförfaranden eller andra förfaranden i förhållande till fondens tillgångar, inklusive sådana förfaranden i förhållande till tillgångar som innehas av SPV:er;
- (y) alla kostnader i samband med påbörjande och avslutande av investeringar (dvs. kostnader i samband med förvärv och avyttring av fastigheter samt aktier i SPV:er och andra tillgångar i fonden liksom kostnader för avbrutna affärer), inklusive, utan begränsning, statliga avgifter, notarieavgifter, avgifter för fastighetsvärdering av

certifierade värderingsmän (när det är relaterat till påbörjande och avslutande av investeringar), avgifter för juridiska, skattemässiga och andra due diligence-undersökningar direkt hänförliga till förvärvet av fastigheter;

(z) skatter som ska läggas till kostnader som i finns i artikel 15.4.1(a) - 15.4.1(y) ovan.

15.4.2. För tydlighetens skull kan nämnas att fonden också omfattar investeringskostnader i samband med bevarandet av värdet på sina fastigheter (inklusive, utan begränsning, kostnader i samband med förbättringar och reparationer). Sådana investeringskostnader inkluderar bland annat byggkostnader, utvecklingskostnader och avgifter, mäklararvoden, arkitektarvoden, avgifter för detaljplanering och andra konsulter kostnader. Investeringskostnaderna anses inte vara kostnader, utan ses snarare som investeringar av fonden.

15.5. För att förtydliga kan nämnas att avgifter och kostnader som enligt detta avsnitt 15 betalas ut av fonden även kan betalas ut direkt av SPV:er varvid sådana avgifter eller kostnader har uppkommit i den utsträckning som är tillåtet enligt gällande lagstiftning.

15.6. Avgifterna (dvs. förvaltningsavgift, prestationsbaserat arvode och förvaringsavgifter) och övriga kostnader som betalas ut av fonden (inklusive SPV:er) får inte överstiga 30 % av NAV för fonden per kalenderår.

16. OFFENTLIGÖRANDE AV INFORMATION

16.1. Förvaltningsbolaget ska göra åtminstone följande uppgifter och dokument tillgängliga på den registrerade adressen för förvaltningsbolaget och på webbplatsen:

16.1.1. reglerna;

16.1.2. de tre senaste årsredovisningarna för fonden;

16.1.3. uppgifter om förvaltningsbolaget, fondförvaltaren, förvaringsinstitutet, registratorm, revisorn av fonden och annan tredje part som fondförvaltningen eller förvaringsfunktionerna har delegerats;

16.1.4. det senaste prospektet av det offentliga erbjudandet av andelar;

16.1.5. NAV för fonden och för en andel;

16.1.6. interna regler och förfaranden för förvaltningsbolaget för bestämning av NAV;

16.1.7. reglerna för värdering av fastigheter;

16.1.8. reglerna för hantering av intressekonflikter;

16.1.9. en beskrivning av fondens hantering av likviditetsrisker;

16.1.10. information om storleken på förvaltningsbolagets innehav i fonden;

16.1.11. marknader där andelar är upptagna till handel, och den senaste betalkursen för en andel på varje marknad;

16.1.12. den senaste halvårsrapporten för fonden om den antogs efter den senaste årsredovisningen;

16.1.13. de tre senaste årsredovisningarna för förvaltningsbolaget;

16.1.14. annan information som krävs enligt de lagar, förordningar eller riktlinjer av en behörig myndighet.

- 16.2. Förvaltningsbolaget ska offentliggöra information om de omständigheter och händelser som väsentligt påverkar verksamheten eller fondens finansiella status, fondens eller förvaltningsbolagets tillgångar eller bildandet av NAV, eller som på annat sätt kan ha en betydande effekt på andelspriset via börsmeddelandet. Sådan information ska offentliggöras omedelbart efter att omständigheterna har tillkommit eller förväntas komma till stånd eller händelsen har inträffat eller förväntas inträffa.
- 16.3. Fondens årsredovisning och förvaltningsbolagets årsredovisning ska göras tillgängliga inom 4 månader efter utgången av räkenskapsåret för fonden respektive förvaltningsbolaget, och fondens halvårs- och kvartalsrapporter ska göras tillgängliga på webbplatsen och via börsmeddelande inom 2 månader efter utgången av motsvarande period.

17. LIKVIDERING AV FONDEN

- 17.1. Om investerare på bolagsstämman beslutar att likvidera fonden ska förvaltningsbolaget verka som likvidator.
- 17.2. För att likvidera fonden ska förvaltningsbolaget erhålla relevant godkännande från FSA.
- 17.3. Efter att ha erhållit godkännande för likvidering av fonden från FSA, ska förvaltningsbolaget utan dröjsmål offentliggöra ett meddelande om likvidering av fonden i åtminstone en inhemsk (estnisk) dagstidning, på webbplatsen och via börsmeddelande, och i meddelandet ange information som krävs enligt lag. Från och med dagen efter offentliggörandet av likvidationen, ska inga andelar utfärdas eller inlösas, handel i andelarna ska stoppas, och utdelningar till investerarna ska suspenderas. Likvidationen måste slutföras inom en period på sex månader från offentliggörandet av likvidationen. Likvidationsperioden kan förlängas efter godkännande av FSA på begäran av förvaltningsbolaget, emellertid, som en följd av förlängningen, får perioden inte överstiga 18 månader.
- 17.4. Vid likvidation av fonden ska förvaltningsbolaget överföra fondens tillgångar, samla in skulderna i fonden, och tillgodose krav från fordringsägare i fonden. Upp till 2 % av NAV för fonden, från och med dagen för antagandet av likvidationsbeslutet, kan användas för att täcka kostnaderna för fondens likvidation på uppdrag av fonden. Om de faktiska likvidationskostnaderna överstiger detta belopp ska förvaltningsbolaget, eller en tredje part som fungerar som en likvidator, vara ansvarig för de kostnader som överstiger detta belopp.
- 17.5. Förvaltningsbolaget ska fördela tillgångarna som finns kvar vid en likvidation mellan investerarna i proportion till det antal andelar som ägs av varje investerare. Tillgångarna kommer att delas mellan investerare i kontanter, om inte annat godkänts av FSA.
- 17.6. FSA kan besluta att likvidera fonden om bolagsstämman inte har ändrat reglerna för att utse ett nytt förvaltningsbolag eller beslutat att likvidera fonden inom två månader efter upphörandet av förvaltningsbolagets rätt att förvalta fonden (med förbehåll för villkoren i IFA). Om FSA beslutar att likvidera fonden, ska FSA utse en likvidator och gränsen för likvidationskostnaderna som anges i avsnitt 17.4 ska inte tillämpas.

18. ÄNDRINGAR AV REGLERNA

- 18.1. Reglerna kan ändras genom beslut på bolagsstämman.
- 18.2. Efter att de ändrade reglerna har registrerats hos FSA, ska förvaltningsbolaget offentliggöra den ändrade regeltexten på webbplatsen och publicera respektive meddelande i åtminstone en inhemsk (estnisk) dagstidning och via börsmeddelande, och ska omedelbart därefter underrätta FSA om datumet för offentliggörandet av ändringarna.

- 18.3. Ändringarna träder i kraft en månad efter offentliggörandet av meddelandet under avsnitt 18.2 ovan i åtminstone en inhemsk (estnisk) dagstidning, såvida inte meddelandet föreskriver ett senare datum för ikraftträdande. Ändringarna av reglerna kan träda i kraft tidigare än perioden på en månad om så beslutas vid bolagsstämman och tillåts av lagen.