

Liite 3: ICON Real Estate Fund V - Ilves Ky:n liittymissopimukseen

ICON REAL ESTATE FUND V - ILVES KY:N

RAHASTON SÄÄNNÖT

RAHASTON SÄÄNNÖT

1. OSAPUOLET

- 1.1. Näistä rahaston säännöistä ("Säännöt") ovat sopineet kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavan rahaston ICON Real Estate Fund V - Ilves Ky (2857184-1, "Rahasto") vastuunalainen yhtiömies ICON General Partner V Oy (2857224-6, "Vastuunalainen yhtiömies") sekä Rahaston rahastonhoitaja ja hallinnointiyhtiö ICON Corporation Oy (2536186-5, "Rahastonhoitaja"). Rahasto on perustettu noin 5 vuoden määräajaksi ja sen toimikausi päättyy viimeistään 31.12.2022. Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "AIFM-laki") mukainen vaihtoehtorahasto.

2. SÄÄNTÖJEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 2.1. Näissä Säännöissä sovitaan rahaston toimintaperiaatteista, raportoinnista, voitonjaosta, hallinnosta, riskien hallinnasta sekä osapuolten välisistä suhteista. Näiden Sääntöjen lisäksi Rahastoa koskee erillinen Vastuunalaisen yhtiömiehen ja äänettömien yhtiömiesten ("Sijoittajien") solmima yhtiösopimus ("Yhtiösopimus").
- 2.2. Nämä Säännöt liitetään kopiona Rahastoa koskevaan Yhtiösopimukseen. Äänetön yhtiömies on velvollinen tutustumaan näiden Sääntöjen sisältöön ja hyväksyy Sääntöjen sisällön itseään sitovaksi allekirjoittaessaan Yhtiösopimuksen tai erikseen nämä Säännöt.

3. RAHOITUS

- 3.1. Yleistä
- Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Liittymissopimuksissa merkittyjen rahasto-osuuksien perusteella saatavilla pääomapanoksilla ("Pääomapanos") sekä vieraalla pääomalla. Pääomapanos on kunkin sijoittajan maksama pääoma rahasto-osuuksista joiden arvo määritetään Sääntöjen kohdan 8 mukaisesti. Rahaston tavoitekoko on kolmekymmentäviisi miljoonaa (35.000.000) euroa.
- 3.2. Sijoittajien liittyminen Rahastoon ja sijoitettavan pääoman maksaminen
- 3.2.1. Sijoittajien sijoittamat pääomat ilmenevät Yhtiösopimuksen liitteestä 2. Liittymissopimuksen allekirjoitettuaan, Sijoittajalla on velvollisuus maksaa pääoma Rahastolle ja sijoitus on peruuttamaton ja ehdoton velvoite. Liittymissopimukset rekisteröidään kaupparekisteriin äänettömien yhtiömiesten Pääomapanoksina.

3.2.2. Sijoittajat maksavat pääomansa Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahastonhoitajan ilmoittamana päivänä. Jos maksuajasta ei ole toisin sovittu, on se 7 pankkipäivää Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahastonhoitajan esittämästä maksupyyntöä lukien. Vastuunalainen yhtiömies tai Rahastonhoitaja voi esittää pääomakutsuja Rahaston tulevia pääomatarpeita ennakoiden. Uusien Sijoittajien osalta maksettavaksi tulevan ensimmäisen erän osalta sovelletaan kohtaa 3.3.

3.3. Uusien Sijoittajien hyväksyminen

3.3.1. Rahastoon voidaan Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahastonhoitajan suostumuksella ottaa uusia Sijoittajia. Uusien Sijoittajien ottaminen ei edellytä muiden Sijoittajien hyväksyntää. Kunkin Sijoittajan Liittysmissopimuksessa ilmaistu sijoitettava euromäärä ("Sijoitussitoumus") tulee olla vähintään 100.000 euroa. Rahastoa voivat merkitä AIFM-laissa tarkoitetut ammattimaiset asiakkaat ja vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun asetuksen (226/2014) 6 §:ssä tarkoitetut sellaiset Rahaston hoitajan hyväksymät ei-ammattimaiset asiakkaat, jotka ymmärtävät sijoitukseen liittyvät riskit, sijoittavat pitkäjänteisesti ja joilla on sijoituksen koko huomioon ottaen riittävät edellytykset kantaa sijoitukseen liittyvä riski, joiden sijoitusvarallisuus ylittää 500.000 euroa ja jotka ovat pyytäneet tulla kohdelluiksi siten kuin ammattimaisista asiakkaista säännellään AIFM-laissa.

3.3.2. Uudesta Sijoittajasta tulee Rahaston Sijoittaja, kun Vastuunalainen yhtiömies tai Rahastonhoitaja ovat tarkastaneet kohdan 3.3.1 mukaiset sijoittamisen edellytykset ja hyväksyneet allekirjoituksellaan kyseisen Sijoittajan Yhtiösopimuksen liitteen 1 sekä kun pääoma sekä merkintäpalkkio on maksettu Rahastolle. Sopimuksen allekirjoittamiseen voidaan käyttää Tupas-tunnistautumista esimerkiksi Visma Signin kautta. Yhtiömiesten keskinäiset veloitteet ja oikeudet määritellään yhtiömiesten välisessä Yhtiösopimuksessa ja näissä Säännöissä.

3.3.3. Rahastoon voidaan ottaa uusia Sijoittajia Sijoittajan luovuttaessa yhtiöosuutensa kohdan 11.2 mukaisesti.

3.4. Vieras pääoma ja vakuusjärjestelyt

3.4.1. Rahastonhoitaja on oikeutettu sopimaan Rahaston ja/tai sen omistamiin kiinteistöosakeyhtiöiden, keskinäisien kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden lukuun ottamasta vieraasta pääomasta ja sen ehdoista rahaston ja/tai sen omistamiin kiinteistöosakeyhtiöiden, keskinäisien kiinteistöosakeyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden puolesta rahoituslaitosten kanssa ja se voi nostaa lainoja sen mukaan, kuin se on tarpeen rahaston sijoitustoimintaa ja sijoituskohteiden rahoitusta varten. Rahasto voi laskea liikkeelle myös joukkovelkakirjalainoja tai

muita vieraan pääoman ehtoisia instrumentteja, ja vieraan pääoman ehtoista rahoitusta varten voidaan perustaa (Rahaston, sen yhtiömiesten tai niiden konserniyhtiöiden, rahoittajien ja/tai kolmansien omistama) yhtiö esim. siten, että ko. yhtiö laskee liikkeeseen lainaa ja lainoittaa edelleen rahastoa ja/tai sen omistamia yhtiöitä tai em. rahoitusta varten perustetun yhtiön ottamaa lainaa, joiden liikkeellelaskusta ja ehdoista päättää Rahastonhoitaja Yhtiömiesten välisen Yhtiösopimuksen ja Sijoitusstrategian rajoissa.

3.4.2. Mikäli se Rahaston velvoitteiden täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi on välttämätöntä, Rahastonhoitaja voi poikkeuksellisesti Rahaston nimissä lainata (kohdassa 3.4.1 tarkoitetun vieraan pääoman lisäksi) Rahaston sijoituskohteisiin kohdistuvan maksusitoumuksen täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi tarvittavat varat lyhytaikaisesti joko Vastuunalaiselta yhtiömieheltä, joltakin Sijoittajalta tai kolmannelta taholta normaalein kaupallisin ehdoin.

3.4.3. Osapuolet ovat tietoisia, että rahoituslaitokset saattavat vaatia rahoituksen vakuudeksi Rahaston muuta kiinteää omaisuutta. Rahastonhoitaja on oikeutettu parhaan kykynsä mukaan neuvottelemaan ja päättämään rahoituslaitosten kanssa tarvittavista vakuuksista ja niiden ehdoista.

3.4.4. Rahaston käyttämä vivutuksen enimmäismäärä on 50 prosenttia Rahaston kokonaisvarallisuudesta vivutus mukaan luettuna (GAV). Rahaston nostamalle vieraalle pääomalle asetetaan lähtökohtaisesti Rahaston omaisuutta vakuudeksi.

3.5. Sijoituksen maksamisen laiminlyönti

Jos Sijoittaja laiminlyö sovitun pääoman maksamisen kokonaan tai osittain asetettuun määräaikaan mennessä, hänestä ei tule Rahaston Äänetöntä yhtiömiestä eikä Sijoittajaa. Jos Sijoittaja on jo päässyt Äänettömän yhtiömiehen ja Sijoittajan asemaan, maksuvelvollisuuden laiminlyönti oikeuttaa erottamaan tämän Äänettömän yhtiömiehen ja Sijoittajan asemasta.

Maksun laiminlyönyt Sijoittaja on velvollinen korvaamaan Rahastolle toiminnallaan ja laiminlyönnillään aiheuttamansa välittömän ja välillisen vahingon. Jos Sijoittaja jatkaa Äänettömänä yhtiömiehenä, hän on velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Mikäli Äänetön yhtiömies erotetaan asemastaan edellä kerrotuilla perusteilla, hänelle ei palauteta hänen jo maksamansa sijoitusta.

4. SIJOITUSTOIMINTA

4.1. Sijoitusstrategia

- 4.1.1. Rahaston sijoituskohteena on Riihimäen Ilveskadulla ja Lasitehtaantiellä sijaitsevan maakiinteistökokonaisuuden (kiinteistötunnukset 694-11-1110-2, 694-11-1110-3, 694-11-1110-4, 694-11-1110-6 ja 694-11-1110-8) kehittäminen ("Ilves"). Rahasto tulee hankkimaan omistukseensa edellä mainitut kiinteistöt. Kohteella on valmis kaava ja Rahasto tulee rakennuttamaan kiinteistölle yhdeksän asuinkerrostaloa, joista kukin voivat olla erillisiä asunto-osakeyhtiöitä.
- 4.1.2. Rahasto kehittää Sijoituskohteen niin pitkälle kuin se katsoo sen olevan tarkoituksen mukaista ennen kuin Rahasto myy kaikki omistamansa osakkeet kyseisestä kohteesta. Sijoitusstrategian laatii ja päivittää vastuunalainen yhtiömies itse tai yhteistyönä käyttämiensä asiantuntijoiden kanssa.
- 4.1.3. Rahasto ei yllä mainitun lisäksi tee muita sijoituksia

4.2. Tietyt intressiristiriidat

- 4.2.1. Ellei Sijoitusneuvosto tapauskohtaisesti muuta hyväksy, Rahasto ei myy sijoituskohdetta ICON Corporation - konserniin ("ICON - konserni") kuuluvalla yhtiöllä tai ko. konsernin hallinnoimalla rahastolle tai kulloinkin ICON - konsernin palveluksessa olevalle sijoitusammattilaiselle tai yhtiöllä, jossa tällainen henkilö käyttää määräysvaltaa.
- 4.2.2. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikään näissä Säännöissä ei estä Äänettämiä Yhtiömiehiä sijoittamasta samoihin Sijoituskohteisiin kuin Rahasto ja että Vastuunalainen Yhtiömies ja sen konserniyhtiöt ovat vapaita harjoittamaan mitä tahansa liiketoimintaa (ml. kiinteistösijoitustoimintaa). Selvyyden vuoksi todetaan (kohdassa 4.1.3 todetun huomioiden) lisäksi, että Vastuunalainen Yhtiömies ja sen konserniyhtiöt ovat vapaita perustamaan ja hallinnoimaan muita rahastoja eikä niillä ole velvoitetta tarjota Rahastolle tietoonsa tulevia sijoitusmahdollisuuksia. Muiden rahastojen hallinnointi edellyttää asianmukaista rekisteröintiä tai toimilupaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti.
- 4.2.3. Mikäli Äänettömän yhtiömiehen ja Rahaston välillä on eturistiriita (esimerkiksi tilanteessa, jossa Äänettömän yhtiömies on tietyn Sijoituskohteen ostajana tai

osakkeenomistajana), kyseisen Äänettömän yhtiömiehen nimittämä Sijoitusneuvoston jäsen on esteellinen osallistumaan Sijoitusneuvoston päätöksentekoon siltä osin kuin päätöksenteko koskee asiaa, jossa kyseisen Äänettömän yhtiömiehen ja Rahaston välillä on eturistiriita. Edellä kuvatussa tilanteessa äänten enemmistöä tai päätösvaltaisuutta määritettäessä kyseistä Sijoitusneuvoston jäsentä ei lasketa Sijoitusneuvoston jäseneksi.

4.3. Sijoittamisen riskit

- 4.3.1. Rahasto on kiinteistökehitysrahasto, jonka toimintaan liittyy sen luonteen vuoksi useita riskejä kuten esimerkiksi markkina-, toimiala-, kiinteistösijoittamisen- sekä kumppaniriskejä. Sijoittamisen riskit on kuvattu tarkemmin Olennaiset ja riittävät tiedot –esitteessä, kohdassa 4.

5. PÄÄTÖKSENTEKO JA OSAPUOLTEN VASTUUT

5.1. Rahastonhoitaja

- 5.1.1. Rahastonhoitaja tekee kaikki rahaston toimintaan ja hallintoon liittyvät päätökset.

Rahaston vastuunalainen yhtiömies voi Rahaston toimikauden aikana nimetä Rahaston hoitajaksi Rahaston hoitajan sijaan jonkin muun sen kanssa samaan konserniin kuuluvan yhtiön edellyttäen, että kyseisellä yhtiöllä on AIFM-lain mukainen, Finanssivalvonnan myöntämä toimilupa toimia vaihtoehtorahaston hoitajana. Edellä mainitussa tilanteessa Rahaston hoitajaksi nimetty toimiluvan omaava yhtiö valitsee lisäksi Rahastolle AIFM-laissa tarkoitetun säilytysyhteisön.

5.2. Sijoitusneuvosto

- 5.2.1. Rahastolla on Sijoitusneuvosto, johon jokaisella Äänettömällä Yhtiömiehellä, jonka Sijoitussitoumus Rahastoon ylittää miljoona euroa, oikeus nimittää yksi jäsen. Sijoitusneuvoston jäsenen nimittäneellä on oikeus vaihtaa nimittämänsä jäsen ilmoittamalla asiasta Rahastonhoitajalle, Vastuunalaiselle yhtiömiehelle ja Sijoitusneuvoston jäsenille. Sijoitusneuvosto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Sijoitusneuvoston jäsenille ei makseta palkkiota.
- 5.2.2. Kullakin Sijoitusneuvoston jäsenellä on 1 ääni jokaista sijoittamaansa 10 000 euroa kohti.

- 5.2.3. Mikäli yhdenkään Sijoittajan sijoitusosuus ei ylitä 5.2.1 kohdassa määriteltyä 1 miljoonan euron määrää eikä Sijoitusneuvostoon siten ole oikeutettuja jäseniä, tekee Rahastonhoitaja kaikki Sijoitusneuvostolle kuuluvat päätökset siihen saakka kunnes kohdan 5.2.1 mukaiset edellytykset täyttävä Sijoittaja tulee Rahastoon ja Sijoitusneuvosto voidaan muodostaa.
- 5.2.4. Sijoitusneuvosto kokoontuu tarvittaessa Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahastonhoitajan kutsusta tai Sijoitusneuvoston puheenjohtajan esityksestä. Kutsu Sijoitusneuvoston kokoukseen tulee toimittaa jäsenille viimeistään seitsemän (7) päivää ennen kokousta kirjallisesti. Kirjallisena kutsuna pidetään myös sähköpostilla lähetettyä kokouskutsua, joka on toimitettu Sijoitusneuvoston jäsenen tätä tarkoitusta varten ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Sijoitusneuvoston jäsen voi Rahastonhoitajan tai Vastuunalaisen Yhtiömiehen hyväksymällä valtakirjalla valtuuttaa rahastonhoitajan, Vastuunalaisen yhtiömiehen tai jonkun muun Sijoitusneuvoston jäsenen edustamaan häntä Sijoitusneuvoston kokouksessa. Sijoitusneuvoston kokous on päätösvaltainen, kun kokouksessa on edustettuna vähintään 2/3 sijoitusneuvoston äänimäärästä.
- 5.2.5. Sijoitusneuvostossa käsitellään, Rahastonhoitajan esityksestä, Rahaston kaikki realisointiehdotukset, joiden arvo (velaton kauppahinta) on vähintään kolme miljoona euroa. Kehityshankkeissa Sijoitusneuvosto hyväksyy pääurakoitsijan Rahastonhoitajan esityksestä. Sijoitusneuvosto voi poiketa Rahastonhoitajan realisointia tai pääurakoitsijan valintaa koskevasta esityksestä vain, jos poikkeamista kannattaa vähintään 3/4 kokouksessa annetuista äänistä. Rahastonhoitaja ei toteuta realisointia ja/tai pääurakoitsijan valintaa, mikäli Sijoitusneuvosto on vastustanut esitystä tämän kohdan mukaisesti. Jos Sijoitusneuvosto ei hyväksy yhtäkään ehdotusta pääurakoitsijaksi ja tällä vaarannetaan tai estetään kehityshankkeen eteneminen, voi Rahastonhoitaja purkaa kyseisten Sijoittajien Liittymissopimuksen ja maksaa takaisin heidän sijoituksensa täysimääräisenä kuitenkin ilman muita kuluja tai korkoja. Edellä esitetystä tapauksessa nimetään uudet jäsenet Sijoitusneuvostoon noudattaen kohdan 5.2.1 periaatteita.
- 5.2.6. Sen lisäksi mitä muutoin on näissä Säännöissä sanottu, Sijoitusneuvosto:
- (i) ottaa Rahastonhoitajan, Vastuunalaisen tai Äänettömän yhtiömiehen pyynnöstä kantaa mahdollisiin intressikonflikteihin;
 - (ii) voi 3/4 äänten enemmistöllä kokouksessa edustetuista äänistä (i) kohdan 7 mukaisesti siinä tarkoitetuissa tilanteissa estää Rahastonhoitajan tai

Vastuunalaisen yhtiömiehen esityksen vaihtoehtoisesta varojenjaosta ja irtautumisesta.

(iii) voi hyväksyä Rahaston Toimikauden pidennykset kohdan 12.6.2 mukaisesti 3/4 enemmistöllä kokouksessa edustetuista äänistä.

Päätettäessä Toimikauden pidentämisestä kohdan (iii) mukaisesti Rahastonhoitajan tulee

- a) ilmoittaa päätösesityksestä Sijoitusneuvoston kokousta koolle kutsuttaessa tai kohdan 5.4 mukaisia äänestyslausumia pyydettyäessä myös Äänettömille Yhtiömiehille ja
- b) pyytää erikseen kirjallista kannanottoa asiaan niiltä Sijoitusneuvoston jäseniltä, jotka eivät ole osallistuneet kokoukseen (itse tai valtakirjalla edustettuna) tai toimittaneet kohdan 5.4 mukaista äänestyslausumaa ajoissa. Tällöin Sijoitusneuvoston jäsenen, joka toimittaa kirjallisen kannanottonsa Rahastonhoitajan tai Vastuunalaisen Yhtiömiehen pyynnössä määritetyssä kohtuullisessa ajassa, katsotaan olleen kokouksessa edustettuna tai toimittaneen kannanottonsa kohdan 5.4 mukaisessa ajassa, ja jäsenen, joka pyynnöstä huolimatta ei toimita kannanottoaan määritellyssä ajassa, katsotaan olleen poissa kokouksesta kohdan (iii) mukaista enemmistöä määritettäessä.

5.3. Yhtiömiesten kokoukset

Vastuunalainen yhtiömies voi halutessaan kutsua Yhtiömiesten kokouksen koolle. Vastuunalainen yhtiömies on lisäksi kutsuttava Yhtiömiesten kokous koolle, jos sitä vaativat Äänettömät yhtiömiehet, jotka edustavat 25 prosenttia Sijoitussitoumuksista. Yhtiömiesten kokous on kutsuttava koolle kirjallisilla kutsuilla, jotka on lähetettävä kullekin Yhtiömiehelle osoitettuna vähintään seitsemän (7) päivää ennen kokousta. Kirjallisena kutsuna pidetään myös sähköpostilla lähetettyä kokouskutsua, joka on toimitettu Yhtiömiehen jäsenen tätä tarkoitusta varten ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

5.4. Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat

Päätös voidaan tehdä myös ilman edellä näissä Säännöissä kuvattua Sijoitusneuvoston kokousta tai päätös voidaan tehdä tai suostumus voidaan antaa myös ilman kokoontumista tai äänestystä, mikäli kunkin päätöksen osalta päätösvaltaiset Äänettömät yhtiömiehet allekirjoittavat kirjallisen äänestyslausuman tai antavat kirjallisen suostumuksen päätökseen.

5.5. Osapuolten vastuut

5.5.1. Vastuunrajoitus

Osapuolet tiedostavat, että taloudellisen riskin ottaminen on luonteenomaista kiinteistöpääomasijoitustoiminnalle. Vastuuyhtiöt tai -henkilöt eivät vastaa rahastolle tai sen Sijoittajille aiheutuneesta vahingosta, ellei vastuun syntyminen perustu lakiin tai ellei vahinko ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella tehdyllä teolla tai laiminlyönnillä. Vastuuyhtiöt tai -henkilöt eivät vastaa toisten vastuuhenkilöiden aiheuttamista vahingoista, ellei lainsäädäntö toisin määrää. Tämän kohdan 5.5.1 mukaiset ehdot ovat voimassa siitä huolimatta, että tässä mainitut henkilöt eivät enää toimisikaan samassa ominaisuudessa. Vastuu rajoittuu kuin vain siihen aikaan kun kyseessä oleva henkilö on ollut vastuuhenkilö.

5.5.2. Tiettyjen vastuiden kattaminen rahaston varoista

5.5.2.1. Rahastonhoitajan Rahaston liiketoiminnan hallinnoinnissa Rahaston lukuun tekemät taloudelliset sitoumukset, vastuut ja velvoitteet ovat Rahaston velvoitteita ja sitoumuksia, joita Rahastonhoitaja ei ole velvollinen suorittamaan, vaan ne katetaan Rahaston varoista.

5.5.2.2. Rahastonhoitaja on velvollinen ottamaan (tai huolehtimaan siitä, että vastuunalainen yhtiömies tai muu taho ottaa) hallituksen jäsenen vastuuvakuutuksen niille Vastuuhenkilöille, jotka toimivat vastuunalaisen yhtiömiehen tai Sijoituskohteiden hallituksen jäseninä. Rahastonhoitajalla on muutenkin oikeus (mutta ei velvollisuutta) ottaa Rahastolle ja Vastuuhenkilöille Rahaston kustannuksella vakuutuksia Rahaston toimintaan liittyen.

5.5.3. Sijoitusneuvoston jäsenten vastuu

5.5.3.1. Äänettömät yhtiömiehet ja niiden nimeämät Sijoitusneuvoston jäsenet eivät ole vastuussa Rahastolle Sijoitusneuvoston tekemistä päätöksistä.

5.5.4. Vastuut kolmansille

5.5.4.1. Rahasto pyrkii sijoituskohteita realisoidessaan siihen, että mahdolliset luovutuksen saajan vaatimuksesta luovutussopimukseen otettavat vastuulausekkeet laaditaan siten, että niistä tulevat velvoitteet Rahastolle pysyvät kohtuullisina ja vastaavasti rajoittamaan Rahaston omaa vastuuta mahdollisuuksien mukaan. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että mahdollisimman hyvän vastikkeen saaminen voi edellyttää kuvatuunlaisista ehdoista sopimista tai kauppahinnan palautusvelvollisuus voi perustua lakiin. Mikäli jonkun yksittäisen sijoituskohteen luovutussopimukseen

sisältyy sopimuslauseke, jonka nojalla rahasto on velvollinen luovutus sopimuksessa sanotulla tavalla kauppahinnan osittaiseen palauttamiseen tai korvausvelvollisuuteen, tällaisen sijoituskohteen realisoinnista saadusta kauppahinnasta voidaan tallettaa erilliselle rahaston nimissä olevalle sulkutilille (escrow-tilille) tai muutoin jättää Sijoittajille jakamatta sellainen osa, joka vastaa kaupasta maksimissaan syntyvää vastuuta (tai Rahastonhoitajan määrittämä pienempi määrä), kunnes sijoituskohteen luovutus sopimuksen mukainen vastuu aika, jonka kuluessa luovutuksensaaja voi vaatia kauppahinnan kokonaan tai osittain palauttamista tai vahingonkorvausta, on kulunut umpeen. Osapuolet tiedostavat kuitenkin, että sulkutili- tai vastaavien järjestelyjen sijasta osapuolten intressissä voi olla jakaa pääoma Sijoittajille ja vastuun mahdollisesti syntyessä palauttaa varat rahastolle vastuun kattamiseksi, minkä johdosta osapuolet sopivat alla esitetyistä ehdoista.

- 5.5.4.2. Mikäli Rahastolle syntyy velvollisuus palauttaa Rahaston sijoituskohteista tai niiden myynnistä saamia varoja, tai mikäli Rahastolla on tai sille syntyy lainanantajiin tai muihin kolmansiin kohdistuvia vastuita tai muita velvollisuuksia tai muita kuluja ja vastuita, Vastuunalaisen yhtiömiehen niin vaatiessa, Sijoittajien on palautettava Rahastolle sanottujen kulujen tai vastuiden kattamiseksi Rahastolta saamia varoja, kunnes kaikki tällaiset Rahaston vastuut ja velvollisuudet on tullut katettua. Kunkin Sijoittajan osalta tämä palautusvelvollisuus rajautuu siihen määrään, joka Sijoittajalle olisi näiden Sääntöjen mukaan jäänyt jakamatta, jos vastuun kattamiseksi tarvittavaa määrää ei olisi jaettu Rahaston varoista Sijoittajille.
- 5.5.4.3. Tämän kohdan 5.5.4 mukainen Sijoittajan (Äänettömän yhtiömiehen) palautusvelvollisuus säilyy voimassa kaksi (2) vuotta Rahaston purkamisen jälkeen riippumatta siitä, onko Rahaston toimikautta jatkettu tai syntyykö korvausvelvollisuus toimikauden kuluessa vai sen jälkeen. Palautusvelvollisuus rajoittuu kunkin Sijoittajan osalta siihen määrään, jonka Sijoittaja on saanut Rahastolta tuottona, Rahastoon sijoitetun pääoman palautuksena Rahastoa purettaessa tai sen toimikauden aikana. Palautusvelvollisuuden kattamiseksi Rahastonhoitaja voi myös ottaa lainaa Rahaston lukuun. Rahastonhoitaja ilmoittaa Rahaston purkamisen yhteydessä Sijoittajille
- (i) onko Rahastonhoitajalla tiedossa, että Rahastolla on yllä kuvattuja vastuita tai velvollisuuksia, jotka voivat laukaista tämän kohdan mukaisen palautusvelvollisuuden Rahaston purkautumisen jälkeen, ja mikäli tällaisia on
 - (ii) parhaan arvionsa palautusvelvollisuutta koskevasta euromäärästä.
- 5.5.4.4. Sijoittajien (Äänettömien yhtiömiesten) palautusvelvollisuuteen perustuva maksu erääntyy maksettavaksi Vastuunalaisen yhtiömiehen määräämänä päivänä, joka on aikaisintaan kymmenen (10) päivän kuluttua palautusvelvollisuutta koskevasta

ilmoituksesta. Sijoittajien on maksettava viivästyneelle erälle lain mukaista viivästyskorkoa siihen asti, kunnes kyseinen erä on palautettu Rahastolle tämän kohdan mukaisesti. Mainittu korkoerä tulee kokonaan Rahaston hyväksi.

Palautusvelvollisuutta määriteltäessä yhtiöosuuden siirronsaajan katsotaan saaneen Rahastolta ne varat, jotka yhtiöosuuden edellinen omistaja on mahdollisesti ennen yhtiöosuuden siirtoa saanut.

6. VAROJENJAKO JA MENESTYSPALKKIO

6.1. Rahaston tulot

Rahaston toiminnan aikana Rahastolle sen tekemistä sijoituksista suoraan tai Holding yhtiöiden kautta kertyvät pääomapalautukset, myyntivoitot, vuokratuotot, korkotuotot ja muu kassavirta jaetaan erääntyneiden ja ennakoitujen kulujen (ja niitä varten Rahastonhoitajan harkinnan mukaan perustettavan reservin perustamisen jälkeen) kuten varainsiirtovero, rakennuttajakulut, kokonaisurakka hinta, osto- ja myyntipalkkiot, yhtiövastikkeiden, Hallinnointipalkkioin, lainojen korkokulujen ja lyhennysten, vastuiden ja muiden kustannusten vähentämisen jälkeen (jäljempänä ”Tulot”) viipymättä kohdan 6.1.1 - 6.1.4 mukaisesti.

6.1.1. Rahaston myytyä sijoituskohteen Rahastonhoitajalle on oikeus rahaston varoista maksettavaan Menestyspalkkioon, joka on kaksikymmentä (20) prosenttia 6.1 mainituista Tuloista. Jos velaton myyntihinta alittaa hankintahinnan, Menestyspalkkiota ei kyseisen kohteen osalta suoriteta. Selvyyden vuoksi todetaan, että hankintahinnasta tai myyntihinnasta ei tehdä (em. transaktiokuluja lukuun ottamatta) minkäänlaisia vähennyksiä, eikä Menestyspalkkion määrittämisessä huomioida sitä, kuinka suuri osa hankintahinnasta on rahoitettu vieraalla pääomalla tai kuinka suuri osa myyntihinnasta on käytettävä lainojen lyhentämiseen.

6.1.2. Myyntihinnasta Menestyspalkkion jälkeen jäljelle jäävät määrät Rahastonhoitaja jakaa niille Sijoittajille, jotka jakohetkellä ovat rahaston yhtiömiehiä pro rata näiden Sijoitussitoumusten ja Sijoittajan koko sijoitusajanjakson suhteessa tarkoituksenmukaiseksi katsomanaan ajankohtana. Rahastonhoitaja saa kuitenkin ennen tällaisten erien jakamista kattaa ko. varoista rahaston kuluja ja vastuita (sisältäen vieraanpääomanehtoisen rahoituksen takaisinmaksun, korkokulut, muut kulut ja hallinnointipalkkion) sekä jättää osan varaukseksi tulevia kuluja, vastuita ja sijoituksia varten.

6.1.3. Jos Rahasto on aiemmin myynyt jo yhden tai useamman sijoituskohteen, uuden sijoituskohteen myynnin yhteydessä Menestyspalkkio määritetään kohdan 6.1.1 mukaisesti, mutta siten, että suoritettavat Menestyspalkkiot eivät yhteenlaskettuna

ylitä kaksikymmentä (20) prosenttia siitä määrästä, jolla myydyjen sijoituskohteiden yhteenlasketut myyntihinnat (myyntiin liittyvillä transaktiokuluilla vähennettynä) ylittävät myydyjen sijoituskohteiden yhteenlasketut hankintahinnat.

- 6.1.4. Rahaston myytyä viimeisen sijoituskohteensa sen myynnistä mahdollisesti suoritettava Menestyspalkkio määritetään siten, että yhteenlasketut Menestyspalkkiot eivät ylitä kahtakymmentä (20) prosenttia siitä määrästä, jolla kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketut myyntihinnat (myyntiin liittyvillä transaktiokuluilla vähennettynä) ylittävät kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketut hankintahinnat ("yhteenlaskettu myyntivoitto"). Jos yhteenlasketut Menestyspalkkiot kuitenkin yhä ylittävät kaksikymmentä (20) prosenttia yhteenlasketusta myyntivoitosta, tulee Rahastonhoitajan palauttaa erotus rahastolle jaettavaksi pro rata Sijoittajille. Palautettavasta määrästä vähennetään kuitenkin ne verot, jotka Rahastonhoitaja tai sen Neuvonantajana toiminut konserniyhtiö ovat ko. määrästä joutuneet maksamaan.
- 6.1.5. Rahaston varoja voidaan jakaa Yhtiömiehille vain näiden Sääntöjen ehtojen mukaisesti (eikä Yhtiömiehillä ole oikeutta yksityisottoihin Rahaston varoista).
- 6.2. Rahastonhoitaja ilmoittaa vuosittain lain niin edellyttäessä vero- sekä muille viranomaisille Rahaston verotuksellisen tuloksen jaettavaksi Yhtiömiesten tulona verotettavaksi siten kuin Rahastonhoitaja vilpittömässä mielessä katsoo olevan soveltuvien lakien, määräysten ja yhtiösopimuksen mukaista. Varojenjako tapahtuu näiden Sääntöjen mukaisesti riippumatta Rahaston kirjanpidollisesta tuloksesta tai Rahaston tai Yhtiömiesten tasolla määritetyn verotettavan tuloksen määrästä. Yhtiömiehet tiedostavat, että ne voivat joutua maksamaan veroa Rahaston veloitettavan tuloksen perusteella riippumatta siitä, ovatko Yhtiömiehet saaneet vastaavaa varojenjakoja Rahastosta.

7. VAIHTOEHTOINEN VAROJEN JAKO JA IRTAUTUMINEN

- 7.1. Rahastonhoitaja voi tehdä Sijoitusneuvostolle esityksen järjestelystä Vaihtoehtoinen irtautuminen, jossa:
- (i) Rahaston varojenjaossa sen Toimikauden aikana tai purkamisen yhteydessä Rahasto voi Sijoitusneuvoston hyväksynnällä jakaa Yhtiömiehille Rahaston omistamien osakeyhtiöiden Osakekirjoja.
 - (ii) Mahdollisesti jaettavat Osakekirjat jaetaan kohtien 6.1 mukaisin perustein siten, että kullekin Yhtiömiehelle jaetaan kohtien 6.1 mukaan määräytyvä osuus Osakekirjoina, tai, mikäli tällainen jakotapa on epäkäytännöllinen, siten, että kukin Yhtiömiehen saadessa mahdollisimman lähelle edellä tarkoitetun

määrän Osakekirjoja, maksetaan vajaan määrän saaneille Yhtiömiehille tasoittava käteismaksu.

- (iii) Tämän kohdan 7 perusteella jaetut tai jaettavat Osakekirjat arvostetaan käyttämällä ulkopuolista Sijoitusneuvoston ja Keskuskauppakamarin hyväksymää arvioitsijaa.
- (iv) Mahdolliset varainsiirtoverot, leimaverot ja muut vastaavat verot, jotka liittyvät osakekirjojen luovutukseen, ovat asianomaisten Yhtiömiesten vastuulla eikä Rahastonhoitaja tai Vastuunalainen yhtiömiestä vastaa osakekirjojen jakamiseen mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista Selvyyden vuoksi todetaan, että Äänettömällä yhtiömiehillä ei ole kuitenkaan oikeutta vaatia Osakekirjoja jakamista Yhtiömiehille.

8. ARVONMÄÄRITYS

- 8.1. Sijoittajat liittyvät Rahaston äänettömiksi yhtiömieheksi maksamalla Rahaston yhtiösopimuksen mukaisen Pääomapanoksen Rahastolle. Maksetulla Pääomapanoksella sijoittaja ostaa Rahaston rahasto-osuuksia joiden arvo määritetään kunkin kuukauden viimeisenä päivänä ("Arvonmäärityspäivä"). Rahasto-osuuden arvo, tai hinta minkä sijoittaja kustakin osuudesta maksaa, määritetään seuraavasti:

$$\text{(Sijoittajien pääomapanokset + Rahaston tulos + Sijoituskohteen arvonmuutos) / Sijoittajien pääomapanokset} \times 100$$

Rahasto-osuuksien arvonmäärityksessä sovellettavasta sijoituskohteiden arvonmuutosta on säännelty kohdassa 8.2.

Ensimmäinen ääneton yhtiömiestä ostaa yhden (1) rahasto-osuuden joka on rahasto-osuuden maksuhetkellä arvoltaan sata (100) euroa. Ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen rahasto-osuuden arvo on nimellinen. Tämän jälkeen maksetut Pääomapanokset oikeuttavat rahasto-osuuksiin edellisen Arvonmäärityspäivän arvon mukaisesti.

- 8.2. Rahaston varat sijoitetaan kohdan 4.1.1 mukaisesti Ilves-kohdetta kehittäviin yhteisöihin (AsOy/KOY) ("Sijoituskohde" tai "Sijoituskohteet"). Lisäksi Rahaston omistukseen saattaa tulla kiinteistön maapohja.

Rahastonhoitaja määrittää Sijoituskohteiden ja Rahaston mahdollisesti omistaman maapohjan käyvät arvot kuukausittain. Ennen Sijoituskohteen valmistumista Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija tekee Sijoituskohteista vähintään kerran vuodessa arvion, jota Rahastonhoitaja käyttää tukena käypiä arvoja määrittäessään.

Rahasto-osuuden arvonmäärityksessä Rahaston mahdollisesti omistaman maapohjan ja Sijoituskohteiden arvonmuutos lasketaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- (i) Jos Rahasto hankkii omistukseensa myös maapohjan, omistetun maapohjan käypää arvoa määriteltäessä käytetään apuna kauppahintatilastoja toteutuneista kaupoista.
- (ii) Ennen Sijoituskohteen suunnittelu- ja /tai rakennustöiden alkamista Sijoituskohteen käypänä arvona pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoa, eli hankinta-menoa.
- (iii) Kun Sijoituskohteen kehittäminen alkaa, Sijoituskohteen käyväksi arvoksi määritetään hankintameno lisätynä kehittämisen aikana kehitykseen käytetyillä kustannuksilla. Maapohjan käypä arvo määritetään kohdan (i) mukaisesti.
- (iv) Kun Sijoituskohde valmistuu sen arvo määritetään kirjanpitolain 1336/1997 5. luvun 2a § mukaiseen käypään arvoon ulkopuolisella keskus-kauppakamarin hyväksymällä kiinteistöarvioitsijalla teetetyt arviokirjan perusteella.

9. RAPORTOINTI

9.1. Rahastonhoitaja sitoutuu toimittamaan Rahaston Sijoittajille vuosittain, kolmen kuukauden kuluessa vuoden päättymisestä lukien seuraavat asiakirjat:

- (i) Sijoituskohteista teetetään Rahaston kustannuksella arvonmääritys rahasto-osuuksien arvonmuutoksesta kohdan 8 mukaisesti
- (ii) Rahastonhoitaja valmistelee ja laatii vuosittain Rahaston tilinpäätöksen. Rahastonhoitaja pyrkii siihen, että tarkastamaton tilinpäätös on Sijoittajien käytettävissä kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja KHT – tilintarkastettu tilinpäätös kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- (iii) Sijoitusneuvoston ja Yhtiömiesten kokousten pöytäkirjat, tilinpäätökset sekä tilintarkastuskertomukset jaetaan kaikille Yhtiömiehille.

9.2. Rahastonhoitaja sitoutuu lisäksi toimittamaan Sijoittajille puolivuositteittäin, kolmen kuukauden kuluessa puolivuotiskauden päättymisestä lukien kirjallisen rahastoraportin, joka sisältää:

- (i) arvion Sijoittajien pääomasta;
- (ii) Rahaston saamat tuotot ja kulut;
- (iii) Sijoittajille Rahastosta jaetut varat ja/tai arvion tulevista jaettavista varoista;
- (iv) lyhyen tilannekatsauksen Rahaston sijoituskohteen ja/tai kohteiden tilasta.

- 9.3. Siitä huolimatta mitä yllä mainitussa kohdissa (9.1 ja 9.2) todetaan sitoutuu Rahastonhoitaja teettämään Rahaston kustannuksella vähintään vuosineljänneksittäin arvonmääritys, kaikista kohteista johon rahasto on sijoittanut varoja, kohdassa 8 kuvatulla tavalla.

10.KULUT JA PALKKIOT

10.1.Hallinnointipalkkio

- 10.1.1. Korvauksena näiden Sääntöjen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta Rahastonhoitaja on oikeutettu saamaan rahastolta vuosittaisen hallinnointipalkkion ("Hallinnointipalkkio"), joka suoritetaan kvartaaleittain jälkikäteen jokaisen maaliskä-, kesä-, syys- ja joulukuun (31.3, 30.6, 30.9 ja 31.12) viimeisenä päivänä. Rahasto maksaa ensimmäisen Hallinnointipalkkion ajanjaksolta, joka alkaa siitä päivämäärästä kun Rahasto on allekirjoittanut kauppakirjan kohteesta Ilves.
- 10.1.2. Hallinnointipalkkio lasketaan koko Rahaston suoraan tai välillisesti omistamien Sijoituskohteiden arvosta kohdan 8.2 mukaisesti kunkin kuukauden viimeisen päivän summan mukaan.
- 10.1.3. Hallinnointipalkkio on enintään 0,9 prosenttia Rahaston koko pääomasta laskettuna kuten kohdassa 10.1.2 on mainittu. Tarkennuksena Todettakoon, että myös rahaston vieraspääoma ja kiinteistöjen omissa taseissa oleva laina lasketaan myös mukaan pääomaan.
- 10.1.4. Mikäli Hallinnointipalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero lisätään Hallinnointipalkkioon.

10.2.Kulut

10.2.1.Rahastonhoitajan kuluvastuu

- 10.2.1.1. Rahastonhoitaja vastaa oman henkilöstönsä palkka-, auto-, vuokra-, matka-, toimisto-, edustus-, neuvottelu- ym. hallinnointikulujen lisäksi Rahaston ja Feeder-rahaston perustamiseen liittyvistä omista kuluista ja Rahaston perustamiseen liittyvistä palkkioista ja kuluista siltä osin kuin ne ylittävät 100.000 euroa (arvonlisäverolla lisätynä).

10.2.2.Rahaston kuluvastuu

- 10.2.2.1. Rahaston varoista maksetaan kaikki Rahaston sijoitustoimintaan liittyvät suorat kulut ja muut Rahaston toimintaan tavanomaiset kulut (kuten mahdollisen säilytysyhteisön perimät tapahtumapalkkiot ja säilytyskulut, kiinteistöväliittäjien perimät välityspalkkiot sekä muut sijoituskohteiden hankkimisesta ja realisoimisesta

aiheutuvat suorat kulut ja verot). Rahasto maksaa myös omat kirjanpitoon ja tilintarkastukseen liittyvät kulut sekä mahdolliset rahoituskulut.

11.YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN

11.1. Vastuunalainen yhtiömies

Vastuunalainen yhtiömies voi luovuttaa yhtiöosuutensa rahastossa vain jos Sijoittajat määräenemmistöpäätöksellä Sijoittajien lukumäärästä laskien hyväksyvät luovutuksen. Vastuunalainen yhtiömies voi kuitenkin ilman Sijoittajien suostumusta siirtää yhtiöosuutensa rahastossa toiselle ICON - konserniin kuuluvalla yhtiölle tai yhteisölle, joka on muutoin Vastuunalaisen yhtiömiehen määräysvallassa omistukseen tai sopimukseen perustuen.

11.2. Sijoittajat

11.2.1. Sijoittajat voivat luovuttaa yhtiöosuutensa ainoastaan Vastuunalaisen yhtiömiehen etukäteen antamalla suostumuksella, jota ei voida evätä ilman perusteltua syytä. Perusteltuna syynä voidaan pitää muun muassa Rahaston kanssa kilpailevaa toimintaa. Sijoittajan halutessa luopua yhtiöosuudestaan tässä kohdassa sanotulla tavalla, on tällaisen Sijoittajan ilmoitettava luopumishalukkuudestaan etukäteen kirjallisesti Vastuunalaiselle yhtiömiehelle. Ilmoituksen tulee sisältää hinta yhtiöosuudesta ja yhtiöosuuden luovutuksensaajan nimi sekä muut mahdolliset luovutuksen ehdot.

11.2.2. Yhtiöosuuden siirron tulee aina tapahtua siten, että Sijoittaja siirtää yhtä suuren suhteellisen osuuden kaikista yhtiöosuutensa liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

11.2.3. Yhtiöosuuden omistusoikeuden siirtymisen ja Sijoittajanoikeuksien käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja, joka ei entuudestaan ole yhtiösopimuksen osapuoli, sitoutuu noudattamaan näitä Sääntöjä ja Yhtiösopimusta allekirjoittamalla Liittymissopimuksen Vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymässä muodossa. Kukin Sijoittaja valtuuttaa peruuttamattomasti Vastuunalaisen yhtiömiehen allekirjoittamaan puolestaan, sikäli siihen on tämän kohdan mukaisen yhtiöosuuden luovutuksen vuoksi tarvetta, Yhtiösopimuksen ja tarvittaessa näiden Sääntöjen muutetun version edellyttäen, että sanottuja sopimuksia ja Sääntöjä on muutettu vain siltä osin, kuin se on tarpeen luovutuksen ja Yhtiömiesten vaihtumisen ja näiden yhtiöosuuksien siirtymisen kirjaamisen vuoksi. Mikäli Sijoittajien henkilökohtaiset allekirjoitukset ovat tarpeen kaupparekisterin vaatimusten tai muiden syiden vuoksi, Yhtiömiehet sitoutuvat allekirjoittamaan sanotulla tavalla muutetut sopimukset ja Säännöt ja yhtiöosuuden luovuttaja sitoutuu vastaamaan mahdollisista rekisterimaksuista. Vastuunalaisella yhtiömiehellä on lisäksi oikeus pidättää luovuttajalta siirrosta toimenpidemaksu.

12. MUUT MÄÄRÄYKSET

- 12.1. Tilintarkastus
Rahastonhoitaja valitsee Rahaston tilintarkastajan, jonka on oltava aina KHT-yhteisö.
- 12.2. Tulkinta
- 12.2.1. Yhtiömiehet tiedostavat, että yhtiösopimuksen ehdot ovat yksinkertaistettuja ja että näiden Sääntöjen ehdot (mukaan lukien näiden Sääntöjen kohta 6 ("Menestyspalkkio ja varojenjako") syrjäyttävät Yhtiösopimuksen ehdot sekä muut kuin pakottavat lainsäännökset. Yhtiömiehet sitoutuvat siihen, ettei Yhtiömiehillä ole näissä Säännöissä nimenomaisesti todettua lukuun ottamatta
- a) oikeutta purkaa rahastoa, muuttaa näitä Sääntöjä, Yhtiösopimusta tai irtisanoutua Rahastosta
 - b) oikeutta esittää vaatimuksia toista Yhtiömiestä kohtaan eikä velvollisuutta korvata Rahastolle aiheutuneita vahinkoja,
 - c) velvollisuutta maksaa korkoa käyttämättä olevalle Sijoitussitoumuksen määrälle.
- 12.2.2. Selvyyden vuoksi todetaan, ottaen kuitenkin huomioon edellä kohdassa 12.2.1 lausuttu, että ristiriitatilanteessa näiden Sääntöjen sekä siihen liittyvien asiakirjojen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:
- (i) nämä Säännöt
 - (ii) Yhtiösopimus.
- 12.3. Salassapito
- 12.3.1. Kukin Sijoittaja sitoutuu siihen, ettei se ilman Rahastonhoitajan tai Vastuunalaisen yhtiömiehen etukäteen antamaa kirjallista lupaa millään tavalla tai missään muodossa paljasta tai luovuta kolmannelle tai käytä muutoin kuin näiden Sääntöjen mukaisiin tarkoituksiin mitään luottamuksellista tietoa, jonka se on saanut ennen näiden Sääntöjen voimaantuloa tai sen jälkeen. Sijoittajat ovat velvollisia varmistamaan, että niiden omat työntekijät ja ulkopuoliset asiantuntijat noudattavat tämän kohdan 12.3 mukaista salassapitovelvollisuutta. Tämän kohdan mukainen salassapitovelvoite on voimassa kunkin Sijoittajan osalta niin kauan kunnes on kulunut kolme vuotta siitä, kun kyseinen Sijoittaja on lakannut olemasta Rahaston Sijoittaja.
- 12.3.2. Luottamuksellinen tieto tarkoittaa näissä Säännöissä näiden Sääntöjen sisällön sekä kaiken sellaisen tiedon, joka on Rahaston, Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahaston sijoituskohteiden liike- tai ammattisalaisuuksiksi luettavaa tietoutta (mukaan luettuna Rahaston tekemät tai suunnittelemat sijoitukset siltä osin kuin Vastuunalainen yhtiömies ei ole yleisesti julkaissut tietoa) tai muutoin sellaista tietoa, joka on merkitty luottamukselliseksi tai joka on muutoin kohtuudella

ymmärrettävä luottamukselliseksi ja siten salassa pidettäväksi tiedoksi. Ellei Rahastonhoitaja muuta ilmoita, kohdan 9 tarkoittamien raporttien sisältö on luottamuksellista tietoa. Luottamuksellista tietoa eivät ole sijoituskohteen tilinpäätökset. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että Sijoittajilla ei ole oikeutta sijoituskohteita koskeviin luottamuksellisiin tietoihin.

- 12.3.3. Tämä kohta ei estä osapuolta julkistamasta tai antamasta viranomaisille tietoja siltä osin, kun se lain tai muiden sitovien säännösten perusteella on velvollinen näin tekemään. Tietojen antaminen viranomaiselle on sallittua myös silloin, kun sen tekemättä jättäminen johtaisi osapuolelle tai rahastolle huomattaviin haitallisiin vero- tai muihin seuraamuksiin. Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että Rahastonhoitaja, Vastuunalainen yhtiömies tai sen emoyhtiö voivat julkistaa tietoja Rahaston koosta ja sen tekemistä keskeisistä sopimuksista, sijoituksista ja niiden tuotosta. Yhtiömiehet tiedostavat, että Rahaston Yhtiösopimus ja Sijoittajien Sijoitussitoumusten (pääomapanosten) määrät ovat myös julkisesti nähtävissä kaupparekisterissä.
- 12.3.4. Yllä sovitusta huolimatta kukin Yhtiömies on oikeutettu julkistamaan seuraavat tiedot (joita on tulkittava suppeasti):
- (i) Rahaston nimi ja osoite sekä sen Vastuunalainen yhtiömies sekä Rahastonhoitaja ja tämän yhteystiedot;
 - (ii) Rahaston toimiala, sen maantieteellinen ja yleinen Sijoitusstrategia;
 - (iii) Sijoittajien Sijoitussitoumuksen yhteismäärä; sekä
 - (iv) Kyseisen Sijoittajan määrittämä Yhtiöosuutensa kirjanpitoarvo (edellyttäen, ettei kyseinen Sijoittaja anna ymmärtää, että hänen antamansa arvostustiedot ovat Vastuunalaisen yhtiömiehen tai Rahaston hyväksymiä).
- 12.3.5. Yllä sovitusta huolimatta Feeder - Rahasto on oikeutettu antamaan omille Sijoittajilleen tai rahoittajilleen Vastuunalaiselta Yhtiömieheltä saamiaan Rahastoa koskevia tietoja.
- 12.3.6. Jokainen Äänetön yhtiömies tiedostaa ja hyväksyy sen että Rahastonhoitaja (tai sen konserniyhtiöt) voi luovuttaa kyseistä Äänetöntä yhtiömiestä ja soveltuvien osien sen tosiasiallisia edunsaajia koskevia luottamuksellisia tietoja viranomaisille, jos Rahastonhoitaja vapaan harkintansa mukaan katsoo, että tietojen luovuttaminen on Rahaston etujen mukaista (ml. tietojen luovutus veroviranomaisille) tai sovellettavan lain edellyttämää (ml. rahanpesusäännökset).
- 12.4. Sääntöjen muuttaminen
- 12.4.1. Siltä osin kuin näissä Säännöissä ei ole muuta mainittu, näitä Sääntöjä voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen yhtiömiehen ja Rahastonhoitajan

suostumuksella. Sellaisia muutoksia, jotka lisäisivät Sijoittajien maksuveloitteita tai vähentäisivät määrällisesti Sijoittajien oikeutta varojenjako, ei voida tehdä ilman että 3/4 Sijoittajista hyväksyy tämän.

12.4.2. Siitä huolimatta mitä kohdassa 12.4.1 määrätään, Rahastonhoitaja voi muuttaa näitä Sääntöjä ja Yhtiösopimusta ilman muiden Sijoittajien suostumusta, mikäli ko. sopimusten tai Sääntöjen muuttamisessa on kyse

- (I) Rahaston toiminimen muuttamisesta; tai
- (II) Rahaston tilikauden muuttamisesta; tai
- (III) sopimuksissa tai Säännöissä olevan selkeän virheen oikaisemisesta tai selvästi puutteellisen sopimusmääräyksen tai säännön selkeyttämisestä, edellyttäen ettei kyseinen muutos aiheuta vähäistä suurempaa haittaa Sijoittajille. Rahastonhoitaja voi lisäksi muuttaa ilman muiden Sijoittajien suostumusta liitteen 1 vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa tilannetta.

12.4.3. Selvyyden vuoksi todetaan, että yllä Sijoittajille vahingollisina tai maksuvelvollisuutta lisäävinä muutoksina ei pidetä muutoksia, jotka pidentäisivät toimikautta tai mahdollistaisivat uusien Sijoittajien ottamisen muutoin kuin näissä Säännöissä sovitulla tavalla.

12.5. Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki

Näistä Säännöistä aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on kolmijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli suomi. Näihin Sääntöihin sovelletaan Suomen lakia. Välimiesmenettely mukaan lukien välimiesmenettelyn asiakirjat ja välitystuomio, ovat salaisia eikä niistä saa ilman kaikkien asianosaisten nimenomaista suostumusta antaa tietoa kolmansille osapuolille, jollei laki, säännös, oikeuden päätös tai asianomaisen pörssin tai muun sääntelyviranomaisen sääntö sitä edellytä.

12.6. Sääntöjen voimassaolo ja rahaston toimikausi ja purkaminen

12.6.1. Nämä Säännöt tulevat voimaan Vastuunalaisen yhtiömiehen, Rahastonhoitajan sekä yhden tai useamman Äänettömän yhtiömiehen allekirjoitettua nämä Säännöt (tai Vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymän Liittymissopimuksen).

12.6.2. Rahaston toimikausi päättyy viimeistään 31.12.2022. Vastuunalaisella yhtiömiehellä tai Rahastonhoitajalla on kuitenkin oikeus mikäli Sijoitusneuvosto (kohdan 5.2.6 mukaisesti) 3/4 äänten enemmistöllä kokouksessa edustetuista äänistä sen hyväksyy pidentää Rahaston toimikautta enintään kolmella (3) vuodella, yhdessä tai useammassa jaksossa, mikäli Rahaston toimikauden pidennys on tarpeellinen

sijoituskohteiden myymisen, liiketoiminnan päättämisen ja varojenjaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Toimikauden päätyttyä Rahasto puretaan. Rahasto puretaan myös Rahaston toimikauden päättymistä ennen Vastuunalaisen yhtiömiehen niin esittäessä, jos Rahastolla ei ole enää sijoituksia, eikä Rahasto tee enää uusia sijoituksia.

- 12.6.3. Rahaston purkamisen toteuttamiseksi Sijoittajat sitoutuvat Vastuunalaisen yhtiömiehen niin edellyttäessä solmimaan Rahaston purkamista koskevan sopimuksen. Rahastonhoitajan tulee viivytyksettä Rahaston purkamista koskevan sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai sen voimaantulon jälkeen maksaa Rahaston mahdolliset vastuut Rahaston varoista sekä jakaa jäljelle jääneet varat näiden Sääntöjen kohdan 6 mukaisesti. Rahastonhoitaja tai Vastuunalainen yhtiömies ilmoittaa Rahaston purkautumisesta kaupparekisterille viipymättä Rahaston purkamista koskeva sopimuksen voimaantulon jälkeen.
- 12.6.4. Nämä Säännöt ovat voimassa kunkin Sijoittajan osalta Sijoittajaksi liittymisestä lukien ja lakkaa sitomasta Sijoittajaa tämän lakattua olemasta Sijoittaja näiden Sääntöjen mukaisesti ja kaikkien Sijoittajien osalta Rahaston tultua puretuksi tai kun Yhtiömiehet ovat toteuttaneet kohdan 7 mukaisen vaihtoehdoisen irtautumisen Rahastosta tavalla, joka edellyttää näiden Sääntöjen lakkaamista, ja Vastuunalainen yhtiömies tai Rahastonhoitaja ilmoittaa kirjallisesti muille Osapuolille näiden Sääntöjen lakaneen. Kohdat 5.5.4 (Vastuut kolmansille), 12.3 (Salassapito) ja 12.5 (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki), 12.7 (Tiedoksiannot) jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisenkin jälkeen (tai sen jälkeen kuin Sijoittaja on lakannut olemasta Sijoittaja).
- 12.6.5. Äänettömän yhtiömiehen kuolema, vajaavaltaisuus, konkurssi, maksukyvyttömyys, purkaminen tai selvitystila tai väitetty Rahastosta irtisanoutuminen eivät pura Rahastoa eikä konkurssipesällä tai sen pesänselvittäjällä tai kuolinpesällä tai maksukyvyttömän tai purettavan Äänettömän yhtiömiehen selvitysmiehellä ole oikeutta vaatia kyseisen Äänettömän yhtiömiehen Rahastoon sijoittaman pääoman palautusta tai Rahaston purkua.
- 12.6.6. Yhtiömiehillä ei ole oikeutta irtisanoutua Rahastosta tai irtisanoa näitä Sääntöjä tai Yhtiösopimusta ennen toimikauden päättymistä muuten kuin lain pakottavan säännöksen johdosta, ja tällaista ennen aikaista irtisanoutumista pidetään näiden Sääntöjen rikkomisena siinä laajuudessa kuin laki tämän sallii. Mikäli ennen aikaista irtisanoutumista tai irtisanomista pidetään kuitenkin pätevänä, irtisanoutunut Sijoittaja sitoutuu ennen irtisanoutumisen tai irtisanomisen voimaantuloa tai toteuttamista yhteistyössä Vastuunalaisen yhtiömiehen kanssa ensisijaisesti löytämään yhtiöosuudelleen ostajan.

12.7. Tiedoksiannot

Näiden Sääntöjen nojalla tehtävät tiedoksiannot, ja muut ilmoitukset, ellei näissä Säännöissä joiltakin osin määrätä toisin, on toimitettava kirjallisesti kirjeenä, lähetin välityksellä, faksilla tai sähköpostitse Rahastonhoitajan ylläpitämässä rekisterissä ilmoitettuihin osoitteisiin. Rahastonhoitaja päivittää rekisteriä Sijoittajien ilmoittaessa Rahastonhoitajalle yhteystietojensa muutoksista ja toimittaa pyydettyä Sijoittajalle rekisteriin merkityt tiedot. Rekisteriin merkitään ensi vaiheessa kunkin Sijoittajan osalta Liittymissopimukseen ilmoitetut tiedot.

12.8. Valtuutus

Jokainen Sijoittaja sitoutuu toimittamaan Rahastonhoitajalle viipymättä tämän pyynnöstä Sijoittajasta tai sen suorista tai välillisistä omistajista tai edunsaajista ja edustajista sellaisia tietoja, jotka Vastuunalainen yhtiömies katsoo Rahanpesusäännökset sekä minkä tahansa maan vero- tai muusta lainsäädännöstä, ml. FATCAsta (amerikkalainen Foreign Account Tax Compliance Act) ja CRS:stä (Common Reporting Standards) syntyvät velvoitteet, ja säännösten noudattamisen varmistamiseksi tai muutoin suotavaksi Rahaston tai sen Yhtiömiesten etuja ajatellen. Kunkin Sijoittaja valtuuttaa lisäksi Rahastonhoitajan toimittamaan nämä ja Sijoittajan Liittymissopimuksessa antamat tiedot asianomaisille koti ja ulkomaisille viranomaisille ja tuomioistuimille.

12.9. Valuutta

Kaikki Rahaston Sijoitussitoumukset ja laskelmat näiden Sääntöjen perusteella tehdään euroissa. Varojenjakoa Yhtiömiehille tehdään euroissa.

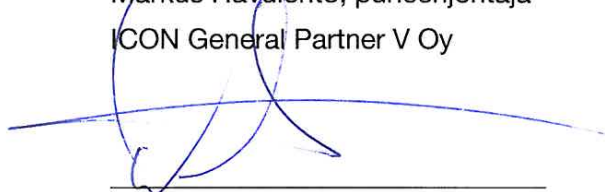
13. ALLEKIRJOITUKSET

Nämä Säännöt voidaan allekirjoittaa yhtenä tai useampana allekirjoituskappaleena. Rahastonhoitaja toimittaa Sijoittajille kopiot näistä Säännöistä sekä niihin mahdollisesti tehtävistä muutoksista.

Paikka ja aika: Vaasassa 11. elokuuta 2017



Markus Havulehto, puheenjohtaja
ICON General Partner V Oy



Markus Havulehto, toimitusjohtaja
ICON Corporation Oy