

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I tingimused
(Edaspidi: "Tingimused")

1. Üldsätted

- 1.1. Käesolevad Tingimused sätestavad lepingulise kinnise kinnisvarafondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I tegevuse alused ning osakuomanike suhted fondivalitsejaga. Tingimused on koostatud kooskõlas kehtivate Eesti Vabariigi õigusaktide sätetega. Tingimuste ja õigusaktide sätete vastuolu korral kohaldatakse õigusaktides sätestatud. Kui Tingimuste sätted on omavahel vastuolus või Tingimused sisaldavad eksitavaid sätteid, siis tõlgendatakse nimetatud sätteid kinnisvarafondi osakuomanike parimate huvide kohaselt.
- 1.2. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (edaspidi: "Fond") on AS-i Trigon Alternative Funds poolt moodustatud lepinguline kinnine kinnisvarafond Investeerimisfondide seaduse § 253 tähenduses.
- 1.3. Esmase emissiooni käigus ei toimu fondiosakute avalikku pakkumist.
- 1.4. Fondi valitseb AS Trigon Alternative Funds (edaspidi: "Fondivalitseja"), asukohaga Viru Väljak 2, Tallinn 10111, Eesti Vabariik.
- 1.5. Fondi asukohaks on Fondivalitseja asukoht.
- 1.6. Fondi depositeorium Swedbank AS (edaspidi: "Depoopank"), asukohaga Liivalaia 8, Tallinn 15040, Eesti Vabariik.
- 1.7. Fondiosakute tagasivõtmine Fondi kestvuse jooksul ei ole lubatud.
- 1.8. Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme (7) aastaseks perioodiks alates Tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 09.04.2015. Osakuomanike üldkoosolek (edaspidi Üldkoosolek) võib võtta vastu otsuse Fondi tegutsemise tähtaja pikendamiseks või lühendamiseks vastavalt Tingimuste punktile 7.11. Üldkoosolekul on õigus võtta vastu Fondi likvideerimise otsus enne seitsme-aastase tähtaja möödumist Tingimuste registreerimisest vastavalt Tingimuste punktile 7.11.

2. Fondi tegevuse alused ja eesmärk

- 2.1. Fond on osakute väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud vara kogum, mis kuulub ühiselt osakuomanikele ja mida valitseb Fondivalitseja.
- 2.2. Fondi tegevuse alused ja osakuomanike suhted Fondivalitsejaga on määratud Eesti Vabariigi õigusaktide ja Tingimustega.
- 2.3. Fondivalitseja poolt Fondi varade investeerimine põhineb majandusharupõhisel investeerimisel. Fondi varad investeeritakse kinnisvarasse või otseselt või kaudselt kinnisvara sektoris tegutsevate ettevõtete väärtpaberitesse.
- 2.4. Fond pakub osakuomanikele võimalust investeerida Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides¹ asuvasse kinnisvarasse ja eriotstarbeliste ühingute osadesse või aktsiatesse, mis omavad kinnisvara investeerimis- või arendusprojekte Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides (edaspidi SPV). Fondi eesmärk on omandada igast SPV-st enamusosalus (üle 50% hääleõigust), selleks et mõjutada SPV-de tegevust ja seeläbi suurendada investearu väärtust.
- 2.5. Fondi tegevuse eesmärgiks on vara väärtuse pikaajaline kasv.
- 2.6. Osakuomanikele ei garanteerita Fondi tulusust.

3. Fondi investeerimispoliitika

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

¹ Horvaatia, Sloveenia, Bosnia ja Hertsegoviina, Montenegro, Serbia, Albaania ja Kreeka

- 3.2. Fondivalitseja investeerib Fondi vara kinnisvarasse, kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ja SPV-de aktsiatesse või väärtpaberitesse.
- 3.3. Iga investeerimisprojekti jaoks omandatakse või asutatakse eraldi SPV. Iga SPV juhtimine toimub juhtimislepingu alusel (edaspidi "Juhtimisleping") AS Trigon Property Advisors poolt. Juhtimisleping allkirjastatakse SPV, AS-i Trigon Property Advisors ja Fondivalitseja (Fondi esindajana) vahel. Juhtimisleping sõlmitakse iga SPV kohta eraldi samadel põhitingimustel (sh. tasude arvestamise ja maksmise kord). Juhtimislepingu alusel makstavad tasud on sätestatud Tingimuste punktides 14.2.
- 3.4. Fondi tegevusest saadud tulu ei reinvesteeri, vaid tulu makstakse välja osakuomanikele vastavalt Tingimuste punktile 11.1. välja arvatud juhul kui Üldkoosolek ei otsusta ühehäälselt teisiti.
- 3.5. Täpsed vara liigi, emitendi liigi ja riikide omavahelised osakaalud Fondi varas määratakse Fondi igapäevase juhtimise käigus.

4. Investeerimispiirangud

- 4.1. Fondi vara võib 100% ulatuses investeerida kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
- 4.2. Punktis 4.1 nimetatud kinnisvaraga seotud väärtpaberiteks on:
 - (a) sellise fondi aktsiad või osakud, mida loetakse kinnisvarafondiks Eesti Vabariigi või välisriigi seadusandluse kohaselt;
 - (b) sellise Ühingu aktsiad või väärtpaberid, mille peamiseks tegevusalaks on investeringud kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus projektidesse;
- 4.3. Fondi vara võib kuni 100% ulatuses investeerida kinnisvarasse ja kinnisvarafondide ja/või SPV-de aktsiatesse või osadesse, mis omavad kinnisvara Horvaatias, Sloveenias, Bosnias, Montenegros, Serbias, Albaanias või Kreekas. Fondi vara võib kuni 33% ulatuses investeerida ühe SPV aktsiatesse või osakutesse ning Fond võib ühes SPV-s omada kuni 100% aktsiatest või osadest. Fondi vara võib 100% ulatuses investeerida ühe SPV aktsiatesse või osakutesse juhul kui selline SPV järgib riskide hajutamise nõudeid.
- 4.4. Ühe kinnisvaraobjekti soetusmaksumus võib Fondi varast moodustada 33%.
- 4.5. Fondi vara võib kuni 100% ulatuses investeerida kinnisvarafondi aktsiatesse või osakutesse juhul, kui selline kinnisvarafond järgib riskide hajutamise nõudeid.
- 4.6. Fondivalitseja järgib Fondi vara investeerimisel lisaks eeltoodud piirangutele kõiki muid õigusaktides sätestatud investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.
- 4.7. Vastavalt investeerimisfondide seaduse § 282 lg 1 p-le 3 võib Fondivalitseja mitte järgida käesolevas punktis 4 sätestatud investeerimispiiranguid 24 kuu jooksul pärast Fondi tingimuste registreerimist Finantsinspektsioonis (s.o. kuni 09.04.2010).
- 4.8. Fondivalitseja võib Fondi arvel võtta ja anda laenu.

5. Fondi osakud ja osakutega seotud õigused ning kohustused

- 5.1. Fondi osak (edaspidi: "Osak") väljendab osakuomaniku osalust Fondi varas. Fondi osak on nimeline mittemateriaalne registreeritud väärtpaber.
- 5.2. Osak on jagatav. Osakute jagamise tulemusel tekkinud Osakute osad (edaspidi: "Murdosak") ümardatakse kolme komakohani. Ümardamine toimub järgmiste reeglite järgi: arvud NNN,NNN0 kuni NNN,NNN4 ümardatakse arvuks NNN,NNN ja arvud NNN,NNN5 kuni NNN,NNN9 arvuks NNN,NN(N+1).
- 5.3. Fondil on ühte liiki osakuid:
- 5.4. Osaku nimetus on Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (*inglise keeles: Luka Adriatic Property Real Estate Investment Fund I*) osak; .
- 5.5. Osaku nimiväärtus on 10 EUR;
- 5.6. Osakute registrit peab Eesti väärtpaberite keskregistri pidaja AS Eesti Väärtpaberikeskus (edaspidi: "EVK"), asukohaga Tartu mnt. 2, 14.korrus, Tallinn 10145, Eesti Vabariik,

- registrikood 10111982. Osakute registreerimisele kohaldatakse Eesti väärtpaberite keskkregistri seaduses sätestatud.
- 5.7. Ükski osakuomanik ei või nõuda osakuomanike ühisuse lõpetamist.
- 5.8. Osakuomanikul on järgmised õigused:
- (a) võõrandada temale kuuluvaid Osakuid kolmandatele isikutele;
 - (b) kutsuda kokku Üldkoosolek seaduses ja Tingimustes ettenähtud juhtudel ja korras;
 - (c) osaleda ja hääletada Üldkoosolekul;
 - (d) saada vastavalt Tingimustele oma Osakute arvust tulenev osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast ja Fondi tulust;
 - (e) tutvuda Fondivalitseja asukohas Tingimuste, Fondi viimase aasta- või poolaastaruande ning muude õigusaktides sätestatud dokumentide ja informatsiooniga Fondi tegevuse kohta;
 - (f) nõuda oma osalust tõendava dokumendi väljastamist;
 - (g) toimida muul õigusaktides või Tingimustes ettenähtud viisil.
- 5.9. Osakuomanik on kohustatud Osakutest tulenevaid õigusi teostama heauskselt ning kooskõlas õigusaktides ja Tingimustes sätestatuga. Osakuomaniku õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele osakuomanikele, Fondivalitsejale, Depoopangale või kolmandale isikule.
- 5.10. Osakuomaniku kohustused:
- (a) Osakuomanik ei vastuta isiklikult Fondi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on Fondi arvel võtnud, samuti kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal õigus nõuda vastavalt Tingimustele Fondi arvel. Osakuomaniku vastutus nende kohustuste täitmise eest on piiratud tema osaga Fondi varas.
 - (b) Fondivalitseja ei või osakuomanike nimel võtta kohustusi.
 - (c) Osakuomaniku vastu suunatud nõude täitmiseks võib pöörata sissenõude tema Osakute, mitte aga Fondi vara vastu.
 - (d) Võimalike maksukohustuste osas on osakuomanikel soovitatav nõu pidada asjatundliku maksunduse spetsialistiga.
- 5.11. Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekivad osakuomanikule Osaku väljalaskmisel ja lõpevad Fondi likvideerimisega. Osaku omamist tõendab kanne EVK registris.

6. Osakute esmane emissioon²

- 6.1. Osakute esmane emissioon viiakse läbi suunatult Fondivalitseja poolt valitud investoritele (kutselised investorid väärtpaberituruseaduse tähenduses ja kuni 99-le investorile, kes ei ole kutselised investorid).
- 6.2. Esmase emissiooni maht on 10,000,000 EUR (kümme miljonit eurot) ja väljalastavate Osakute arv on 1,000,000 (üks miljon). Esmase märkimisperiood on üks nädal arvates Tingimuste registreerimisest Finantsinspektsioonis ja Osaku esmane väljalaskehind on 10,1 EUR. Märkimiskorraldusi, mis saavad peale esmase märkimisperioodi lõppu ei rahuldata ning Fondivalitsejal on õigus keelduda märkimiskorralduste täitmisest, kui esmane emissioonimaht on täidetud.
- 6.3. Osaku omandamiseks esmase emissiooni käigus esitab investor Fondivalitsejale märkimiskorralduse. Märkimiskorralduse vorm näetakse ette Fondi kontohalduri poolt. Tehing arveldatakse kuue pangapäeva jooksul alates vastava märkimiskorralduse laekumisest Fondivalitsejale tehing makse vastu põhimõttel (DVP-tehing) tingimusel T+6, välja arvatud juhul, kui Fondivalitseja ja Investor ei ole kokku leppinud pikemas perioodis.
- 6.4. Osakute esmane märkimine arveldatakse eurodes. Esmase märkimise tehinguid võib arveldada ka Eesti kroonides juhul, kui investor ja Fondivalitseja selles kirjalikult kokku

² Osakute esmane emissioon on lõpule viidud. Täiendav osakute väljalase toimub vastavalt Tingimustele

lepivad. Osakute esmase märkimishinna Eesti kroonidesse ümberarvestamisel kasutatakse Eesti Panga poolt määratud valuuta vahetuskurssi.

7. Osakuomanike üldkoosolek

- 7.1. Osakuomanikel on õigus vastu võtta Tingimuste punktis 7.3 nimetatud Fondi tegevust puudutavaid otsuseid Üldkoosolekul.
- 7.2. Üldkoosolek peetakse Fondivalitseja asukohas, kui Üldkoosoleku kokkukutsumise teates ei ole märgitud muud Üldkoosoleku läbiviimise asukohta.
- 7.3. Üldkoosoleku pädevuses on:
 - (a) Fondi investeerimispoliitika põhiprintsiipide muutmine;
 - (b) Fondi tähtaja muutmine;
 - (c) Fondi muutmine avalikuks fondiks;
 - (d) Fondi likvideerimise otsustamine;
 - (e) Fondi valitsemistasude, depootasu ja muude Fondi arvel makstavate tasude ja kulude suurendamine;
 - (f) Fondi investeringutest saadud tulu arvel re-investeeringute tegemine;
 - (g) Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui õigusaktidest ei tulene teisiti;
 - (h) Tingimuste muutmine;
 - (i) Täiendavate Osakute väljalaskmine.
- 7.4. Punktis 7.3 nimetatud otsuseid võib Üldkoosolek vastu võtta nii Üldkoosoleku enda kui Fondivalitseja algatusel. Punktis 7.3 nimetatud otsuseid ei saa Fondivalitseja vastu võtta ilma Üldkoosoleku nõusolekut väljendava otsuseta.
- 7.5. Üldkoosoleku kutsub kokku Fondivalitseja. Üldkoosoleku kokkukutsumist ning küsimuste Üldkoosoleku päevakorda võtmist võivad nõuda ka Finantsinspeksioon ja osakuomanikud, kelle Osakutega on esindatud vähemalt 1/10 häälest. Kui Fondivalitseja ei kutsu Üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul arvates Finantsinspeksioon või osakuomanike vastava nõude saamisest, on Finantsinspeksioonil või osakuomanikel õigus Üldkoosolek ise kokku kutsuda.
- 7.6. Teade Üldkoosoleku toimumisest tuleb teatada vähemalt kolm nädalat ette. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondivalitseja veebilehel ning samaaegselt veebilehel avalikustamisega ka vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ning teade saadetakse postiga osakuomanikele Osakute registris märgitud aadressil.
- 7.7. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb märkida vähemalt:
 - (a) Fondi nimi;
 - (b) Fondivalitseja ärinimi ja asukoht;
 - (c) Üldkoosoleku toimumise aeg ja koht;
 - (d) Üldkoosoleku päevakord.
- 7.8. Üldkoosolekul võib osaleda osakuomanik ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri, kui õigusaktidega ei ole sätestatud teisiti. Esindaja osavõtt ei võta osakuomanikult õigust Üldkoosolekul osaleda. Kui Osakuid hoitakse esindajakontol, esitab osakuomanik Üldkoosolekul osalemiseks esindajakonto omaniku poolt väljastatud kinnituse Osaku omandiõiguse kohta.
- 7.9. Üldkoosolekul koostatakse seal osalevate osakuomanike nimekiri, milles märgitakse osakuomaniku nimed, Osakutest tulenevate häälte arv, samuti osakuomanike esindaja andmed. Nimekirjale kirjutavad alla Üldkoosoleku juhataja ja protokollija ning kõik Üldkoosolekul osalendu osakuomanikud või nende esindajad. Esindajate volikirjad lisatakse Üldkoosoleku protokollile.
- 7.10. Üldkoosoleku otsuse vastuvõtmiseks määratakse osakuomanikule kuuluvate häälte osakaal vastavalt osakuomanikule kuuluvatest osakutest tuleneva häälte arvu ja kõigi väljalastud osakute häälte arvu suhtele.

- 7.11. Üldkoosolek võib vastu võtta otsuseid, kui sellel on esindatud vähemalt 2/3 kõikide Osakutega esindatud häälest. Küsimuse, mida ei olnud eelnevalt Üldkoosoleku päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 Üldkoosolekul osalevate osakuomanike nõusolekul, kui nende osakutega on esindatud vähemalt 2/3 kõikidest häälest. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 kõikide Osakutega määratud häälest. Hääle arvestamisel võetakse aluseks punktis 7.9 sätestatud osakuomanike nimekiri.
- 7.12. Punktides 7.3(f) ja (h) nimetatud otsused on vastu võetud, kui selle poolt on antud 100% kõikide Osakutega määratud häälest ning punktis 7.3(c) nimetatud otsus on vastu võetu, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 kõikide Osakutega määratud häälest.
- 7.13. Üldkoosolek protokollitakse. Protokoll kantakse:
- (a) Fondi nimetus;
 - (b) Fondivalitseja ärinimi ja asukoht;
 - (c) Koosoleku toimumise aeg ja koht;
 - (d) Koosoleku juhataja ja protokollija nimi;
 - (e) Koosoleku päevakord;
 - (f) Koosolekul vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega;
 - (g) Koosoleku otsuse suhtes eriarvamusele jäänud osakuomaniku nõudmisel tema eriarvamus;
 - (h) Muud Üldkoosolekul olulist tähtsust omavad asjaolud.
- 7.14. Üldkoosoleku protokollile lisatakse koosolekule esitatud kirjalikud ettepanekud ja avalduse ning koosolekul osalenud osakuomanike nimekiri. Protokollile kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija. Eriarvamusele kirjutab alla selle esitanud isik. Üldkoosoleku protokoll ära kirjutatakse Finantsinspeksioonile.
- 7.15. Pärast seitsme päeva möödumist Üldkoosoleku lõpetamisest peab protokoll olema osakuomanikele kättesaadav ja osakuomanikul on õigus saada protokoll või selle osa ära kirja. Fondivalitseja või nende osakuomanike nõudmisel, kelle osakutega on esindatud 1/10 häälest, peab protokoll olema notariaalselt tõestatud.
- 7.16. Kohus võib osakuomaniku või Fondivalitseja nõudel seadusega või Tingimusega vastuolus oleva Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistada, kui nõue on esitatud kolme kuu jooksul, arvates otsusest teadasaamisest.
- 7.17. Üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise kulud katab Fond.

8. Osaku puhasväärtuse määramine

- 8.1. Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja Osaku puhasväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust.
- 8.2. Fondi puhasväärtus määratakse kindlaks väärtpaberite ja teiste Fondi varade turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhasväärtus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate väärtpaberite ja muude õiguste turuväärtusest maha Fondi kohustused.
- 8.3. Fondi Osaku puhasväärtus saadakse Osakute kogupuhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud Osakute arvuga.
- 8.4. Fondivalitseja arvutab iga kalendrikuu viimase tööpäeva Fondi ja Osaku puhasväärtuse hiljemalt järgmise kalendrikuu esimeseks tööpäevaks. Osaku puhasväärtus ja väljalaskehind määratakse täpsusega neli kohta peale koma.
- 8.5. Fondivalitseja avaldab Fondi ja Osaku puhasväärtuse kvartaalselt, 20. aprillil, 20. juulil, 20. oktoobril ja 20. jaanuaril.
- 8.6. Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Eesti kroonides. Osaku puhasväärtust väljendatakse Euros.
- 8.7. Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhasväärtuse muutuses.

9. Kinnisvara hindamine

- 9.1. Fondivalitseja poolt nimetatud hindajad hindavad kinnisvara, mis on Fondi otseomandis või SPV-e omandis vastavalt kehtivatele Rahvusvahelistele Hindamisstandarditele (RHS). Kehtivad Rahvusvahelised Hindamisstandardid (RHS) avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel.
- 9.2. Hindamine teostatakse Fondi majandusaasta jooksul kvartaalselt iga vastava kvartali lõpus. Hindamistulemused avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel 20. aprillil, 20. juulil, 20. oktoobril ja 20. jaanuaril.
- 9.3. SPV aktsiate hindamise korraldab Fondivalitseja.
- 9.4. Kinnisvara hindamist teostavad hindajad nimetab Fondivalitseja. Hindajad on sõltumatud ja kvalifitseeritud ning omavad eelnevat kogemust ning teadmisi Rahvusvahelistest Hindamisstandarditest (RHS). Hindajad avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindaja ei tohi kuuluda Fondivalitsejaga ühte kontserni. Samuti ei saa hindaja olla Fondivalitseja töötaja ega kuuluda Fondivalitseja juhtorganitesse.
- 9.5. Fondivalitseja teavitab Finantsinspektsiooni nimetatud kinnisvara hindajatest ja kriteeriumitest, mille alusel hindajad on valitud.

10. Osakute väljalaskmine ja tagasivõtmine

- 10.1. Osakuid lastakse välja osakuomanike Üldkoosoleku otsuse alusel. Üldkoosoleku ostus täiendavate osakute väljalaskmiseks peab olema vastavuses Tingimustega ja Eesti Vabariigi õigusaktidega.
- 10.2. Konkreetset väljalaske kuupäevad (Kauplemispäev), väljalaske periood, väljalastavate Osakute arv ja maht ning väljalaske muud tingimused määratakse Üldkoosoleku otsusega.
- 10.3. Osaku võib välja lasta üksnes väljalastavate Osakute arvule vastava Osaku puhasväärtuse ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhasväärtusest.
- 10.4. Osakute väljalasketehingud arveldatakse eurodes. Väljalaske tehinguid võib arveldada ka Eesti kroonides juhul, kui investor ja Fondivalitseja selles kirjalikult kokku lepivad. Osakute väljalaskehinna Eesti kroonidesse ümberarvestamisel kasutatakse Eesti Panga poolt määratud valuuta vahetuskurssi.
- 10.5. Osaku Eesti kroonis väljendatud väljalaskehind ümardatakse nelja komakohani.
- 10.6. Osaku väljalasketasu määr on 1% Osaku puhasväärtusest.
- 10.7. Osaku väljalaskehind Osaku puhasväärtus, mis on arvutatud eelmise avaldatud osaku puhasväärtuse alusel millele võib olla lisatud väljalasketasu.
- 10.8. Osaku omandamiseks esitab investor Fondivalitsejale ostukorralduse, mille vorm on ette nähtud Fondi kontohalduri poolt. Ostukorralduse vormi määrab Fondivalitseja. Osak lastakse välja 6 pangapäeva jooksul alates vastava korralduse laekumisest Fondivalitsejale tehing makse vastu põhimõttel (DVP tehing) tingimusel T+6, välja arvatud juhul, kui Fondivalitseja ja investor ei lepi kokku pikemas perioodis.
- 10.9. Ostukorralduse esitamisega ja märkimiskontole raha kandmisega kinnitab investor, et on Tingimustega vajalikul määral tutvunud, nendega nõus ja kohustub neid järgima.
- 10.10. Osaku väljalasketasu ning kõik muud Osakute väljalaskmisega seotud kulud kannab osakuomanik. Osakuid omandanud isiku nõudmisel teatab Fondivalitseja talle tema arvel makstud väljalasketasu suuruse lihtkirja, faksi või e-posti teel.
- 10.11. Kui Osakuid hoitakse esindajakontol, tehakse väärtpaberite kandeid ja makseid osakuomanikule esindajakontole ja esindajakontoga seotud arvelduskontole. Investori kontodele teeb kandeid ja makseid esindajakonto omanik vastavalt investoriga sõlmitud lepingutele.
- 10.12. Osak loetakse väljalastuks Osakute registris vastava kande tegemise hetkest.

- 10.13. Osakute vahetamine teiste Fondivalitseja poolt valitsetavate fondide osakute vastu ei ole lubatud.
- 10.14. Osakuomanikul ei ole lubatud ostukorraldust peale selle esitamist tühistada ega muuta. Osakuomanik on kohustatud rakendama vajalikku hoolsust, et korralduse arveldamiseks vajalikud tingimused oleksid õigeaegselt täidetud.
- 10.15. Osakute tagasivõtmine ei ole lubatud. Üldkoosolek ei ole õigust võtta otsuseid osakute tagasivõtmiseks.

11. Fondi varast tehtavad väljamaksed

- 11.1. Fondivalitseja jaotab kogu SPV-de või kinnisvarafondide osakute või aktsiate või otse Fondi omandis oleva kinnisvara müügist saadud tulu osakuomanike vahel ühe kuu jooksul arvates vastava osaku, aktsia või kinnisvara müügist tulu laekumisel Fondi varasse.
- 11.2. SPV-de varade müügi korral peab Fondivalitseja jaotama kogu SPV varade müügist saadud tulu (lisaks Fondi poolt tehtud investeerigu tagasimaksmisele) Fondile vastavalt SPV registreerimise asukoha riigis kehtiva seadusandlusega sätestatud korrale ja tähtaegadele. Fond maksab SPV-st saadud tulu osakuomanikele välja ühe kuu jooksul arvates vastava tulu laekumisest Fondi varasse.
- 11.3. Osakuomanikele ei lasta Fondi varade realiseerimiselt saadud tulu arvel välja täiendavaid Osakuid.
- 11.4. Kõik väljamaksed Fondi varast tehakse läbi Depositooriumi.

12. Fondivalitseja tegevus

- 12.1. Fondivalitseja tegevuse alused on määratud Fondivalitseja põhikirja, õigusaktide ja Tingimustega.
- 12.2. Fondivalitsejal on vastavalt Tingimustele õigus Fondi vara käsutada ja vallata ning muud sellest tulenevad õigused.
- 12.3. Fondivalitseja investeerib Fondi vara oma nimel ja osakuomanike ühisel arvel ehk Fondi arvel.
- 12.4. Fondivalitseja peab Fondi vara investeerimisel:
 - (a) hankima piisavat teavet vara kohta, mida ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud;
 - (b) jälgima selle emitendi finantsmajanduslikku olukorda, kelle väärtfabereid ta Fondi arvel kavatseb omandada või on omandanud;
 - (c) hankima piisavat teavet selle isiku maksejõulisuse kohta, kellega Fondi arvel tehinguid tehakse.
- 12.5. Fondivalitseja peab Fondi vara valitsema lahus Fondivalitseja enda varast, teiste tema poolt valitsetavate fondide varadest ja muudest varakogumitest. Fondi vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ja selle arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid.
- 12.6. Fondivalitsejal on õigus ja kohustus esitada oma nimel osakuomanike või Fondi nõuded Depoopanga või kolmandate isikute vastu, kui nimetatud nõuete esitamata jätmine toob Fondile või osakuomanikele kaasa või võib kaasa tuua olulise kahju tekkimise. Fondivalitseja ei ole kohustatud esitama nimetatud nõudeid, kui Fond või osakuomanikud on nõuded juba esitanud.
- 12.7. Fondivalitseja vastutab Fondile või osakuomanikele oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest. Fondivalitseja ei taga osakuomanikele nende investeringult Fondi positiivset tootlust ega vastuta kahju eest, mida osakuomanikud võivad kanda Fondi negatiivse tootluse tõttu, mis on tekkinud väärtfaberite hindade kõikumisest, kinnisvara ja muu materiaalse vara väärtuse muutumisest, valuutakurssidest, poliitilistest muudatustest ja teistest riskidest.

- 12.8. Fondivalitseja võib omada Osakuid. Fondivalitseja osalus Fondis ei tohi ületada 5% Fondi puhasväärtusest. Osakute omandamisel järgitakse investeerimisfondide seaduses sätestatud. Teavet Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis on võimalik saada Fondivalitseja asukohas.
- 12.9. Fondivalitsejal on õigus oma kohustuste paremaks täitmiseks järgmisi Fondi valitsemisega seotud tegevusi edasi anda kolmandatele isikutele, järgides investeerimisfondide seaduses sätestatud:
- (a) Fondi vara investeerimine;
 - (b) Osakute väljalaske korraldamine;
 - (c) vajadusel omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi osakuomanikele;
 - (d) Fondi osakuomanikele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
 - (e) Osakute turustamise korraldamine;
 - (f) Fondi vara puhasväärtuse määramine;
 - (g) Fondi tulu arvestamine;
 - (h) Fondivalitseja ja Fondi tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, s.h. vastava sise- ja vastavuskontrolli süsteemi rakendamine;
 - (i) nimetatutega otseselt seotud tegevused.
- 12.10. Ülesannete edasiandmine kolmandale isikule ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.

13. Depoopanga tegevus

- 13.1. Depoopank hoiab Fondi vara (v.a. kinnisvara ja muu materiaalne vara) ja täidab muid õigusaktidega talle pandud ülesandeid.
- 13.2. Depoopangal on õigus vastavalt depoolepingus ettenähtud korrale sõlmida Fondi vara hoidmiseks, sellega arvelduste teostamiseks ja muude ülesannete edasiandmiseks lepinguid kolmandate isikutega.
- 13.3. Depoopank vastutab oma kohustuste rikkumise tagajärjel Fondile, osakuomanikele või Fondivalitsejale tekitatud otsese varalise kahju eest.
- 13.4. Depoopank rakendab Fondi vara või väärtpabereid hoidva kolmanda isiku valikul vajalikku hoolsust, et tagada selle kolmanda isiku usaldusvärsus. Depoopank on enne ülesannete edasiandmist ning ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on küllaldased tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks.

14. Fondi arvelt makstavad tasud ja kulud

- 14.1. Fondivalitsejale makstakse tasu Fondi valitsemise eest (edaspidi Valitsemistasu). Valitsemistasu määr on 1% aastas Fondi puhasväärtusest (Fondi varade turuväärtus, millest on maha arvatud Fondi kohustused). Valitsemistasu arvestatakse igapäevaselt 365-päevase aasta baasil ja makstakse välja Fondist arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).
- 14.2. Lisaks osutab AS Trigon Property Advisors igale SPV-le juhtimisteenuseid punktis 3.3 nimetatud Juhtimislepingu alusel. Juhtimislepingu alusel makstakse AS-le Trigon Property Advisors juhtimisteenuste osutamise eest juhtimistasu, mis koosneb Baastasust ja Edukustasust.
- (a) Baastasu on võrdne 1.3%-ga aastas iga SPV kogu varade soetusmaksumusest (v.a. kinnisvara ümberhindamise mõju) iga kuu lõpu seisuga, mis arvestatakse ja makstakse välja iga SPV kohta ja arvel eraldi. Baastasu arvestatakse igapäevaselt 365-päevase aasta baasil ja makstakse välja vastavast SPV-st arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

- (b) Edukustasu on võrdne 20%-ga investeringu kasumist, mis ületab 8% mitte-kumulatiivset intressi investeringult omaniku (vastavalt kas Fond või SPV) kasuks. Sõltuvalt sellest, kas investeringu realiseerimine toimub läbi SPV osaluse müügi Fondivalitseja poolt Fondi nimel; või läbi kinnisvara müügi SPV poolt, toimub Edukustasu arvestamine järgnevalt:
- (i) SPV osaluse müügi puhul Fondivalitseja poolt Fondi nimel arvestatakse Edukustasu jagades investeringult tagasisaadud raha (millest on maha arvatud SPV osaluse realiseerimisega seotud kulud ja maksud) Fondi ja AS Trigon Property Advisors vahel järgnevalt: (i) tagastatakse Fondist Osakuomanikele kogu Fondi poolt SPV-sse investeeritud kapital; (ii) makstakse Osakuomanikele välja 8% mitte-kumulatiivne intress aastas (intressi pealt intressi ei arvutata) arvestatuna Fondi poolt SPV-sse investeeritud kapitali mahult, mida on jooksvalt korrigeeritud vastavate sisse- või väljamaksetega; ja (iii) jagatakse järelejäänud raha Fondi ja AS Trigon Property Advisors vahel suhtega 80/20. SPV osaluse müügi korral makstav Edukustasu makstakse välja otse Fondist peale punktides (i) ja (ii) nimetatud maksete tegemist.
 - (ii) kinnisvara müügi puhul SPV poolt arvestatakse Edukustasu jagades SPV-sse Fondile jaotamiseks järelejäänud raha (millest on maha arvatud kinnisvara realiseerimisega ja väljamaksetega seotud kulud ja maksud) SPV ja AS Trigon Property Advisors vahel järgnevalt: (i) arvestatakse SPV kontol Fondi kasuks kogu Fondi poolt SPV-sse investeeritud kapital; (ii) arvestatakse SPV kontol Fondi kasuks 8% mitte-kumulatiivne intress aastas (intressi pealt intressi ei arvutata) arvestatuna Fondi poolt SPV-sse investeeritud kapitali mahult, mida on jooksvalt korrigeeritud vastavate sisse- või väljamaksetega; ja (iii) jagatakse ülejäänud raha SPV ja AS Trigon Property Advisors vahel suhtega 80/20. Kinnisvara müügi korral makstav Edukustasu makstakse välja otse SPV-st peale punktides (i) ja (ii) nimetatud arvestuste täitumist.
- 14.3. Depoopangale makstakse tasu osutatud teenuste eest. Depootasu aastane määr on 0,06% Fondi varade turuväärtusest aastas, kuid mitte vähem 2000 EEK kuus. Nimetatud depootasu määrale lisandub käibemaksu.
- 14.4. Depootasu arvestatakse Fondi varade turuväärtusest maha igapäevaselt 365-päevase aasta baasil ja makstakse välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul.
- 14.5. Fondi arvelt makstakse veel muud Fondi vara hoidmise ja varaga tehingute tegemisega seotud kulud, milleks on muuhulgas kuid mitte ainult tasud vahendajatele, intressikulud, noteerimiskulud, auditeerimiskulud, ülekandekulud ja teenustasud. Kinnisvara hindamisega seotud kulud arveldatakse SPV-de tasandil.
- 14.6. Fondi arvelt makstavad tasud ja kulud (sh Valitsemis- Baas- ja Edukustasu) kokku ei või ületada 30% Fondi varade turuväärtusest vastavate tasude ja kulude väljamaksmise hetkel.
- 14.7. Seadusega sätestatud juhtudel lisandub käesolevas punktis 14 nimetatud tasudele käibemaks.

15. Fondi raamatupidamine ja aruandlus

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

- 15.3. Fondi raamatupidamist tuleb pidada lahus Fondivalitseja ja teiste fondide raamatupidamisest.
- 15.4. Fondi majandusaastaks on Fondivalitseja majandusaasta, milleks on kalendriaasta.
- 15.5. Fondi aasta- ja poolaastaruande kinnitab Fondivalitseja juhatus. Aruannetele kirjutavad alla kõik Fondivalitseja juhatuse liikmed.
- 15.6. Fondi aastaaruannet peab enne kinnitamist kontrollima audiitor. Audiitori järeldusotsus lisatakse Fondi aastaaruandele.
- 15.7. Fondi aastaaruanne tehakse Fondivalitseja asukohas kättesaadavaks hiljemalt 4 kuud peale Fondi majandusaasta lõppu ja poolaastaruanne hiljemalt 2 kuud peale poolaasta lõppu.

16. Fondi puudutava teabe avalikustamine

- 16.1. Fondivalitseja asukohas ja veebilehel on igal isikul võimalik tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:
 - (a) Tingimused;
 - (b) Fondi viimane aastaaruanne;
 - (c) Fondi viimane poolaastaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem;
 - (d) Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
 - (e) Fondijuhi nimi;
 - (f) Depoopanga nimi ja kontaktandmed;
 - (g) Fondi vara puhasväärtuse määramise ja Fondi arvel tuletistehingute tegemise sisemised protseduurireeglid;
 - (h) Fondivalitseja osaluse suurus Fondis.
- 16.2. Ärakirja Tingimustest ja Fondi viimasest aasta- või poolaastaruandest annab Fondivalitseja osakuomanikule viimase nõudmisel tasuta.
- 16.3. Fondivalitseja avaldab Osaku puhasväärtuse oma veebilehel üks kord kvartalis hiljemalt 20. aprillil, 20. juulil, 20. oktoobril ja 20. jaanuaril.
- 16.4. Kui ilmneb asjaolusid, mis oluliselt mõjutavad Fondivalitseja poolt valitsetavate fondide (s.h. Fondi) tegevust või finantsseisundit või Osakute puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse vastav teave viivitamata Fondivalitseja veebilehel.

17. Tingimuste muutmine

- 17.1. Üldkoosoleku otsusega võib Tingimusi muuta vastavalt Tingimuste punktile 7.12.
- 17.2. Peale muudatuste registreerimist Finantsinspeksioonis avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Tingimuste muutmise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ning Fondivalitseja veebilehel.
- 17.3. Tingimuste muudatused jõustuvad ühe kuu möödumisel vastava teate avaldamisest, kui teates ei ole ette nähtud hilisemat jõustumise tähtpäeva.

18. Fondi likvideerimine

- 18.1. Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks arvates Tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 09.04.2015, välja arvatud juhul kui Üldkoosolek otsustab Fondi likvideerimise varem. Likvideerimine toimub Üldkoosoleku otsuse alusel. Investeeringufondide seaduses ette nähtud juhtudel võib Fondi likvideerijaks olla ka Depoopank.
- 18.2. Fondi likvideerimine toimub investeeringufondide seaduses ette nähtud juhtudel ja korras.
- 18.3. Peale Finantsinspeksioonilt Fondi likvideerimise loa saamist avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Fondi likvideerimise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes ja Fondivalitseja veebilehel.

- 18.4. Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja võimalikult kiiresti ning osakuomanike huvisid järgides Fondi vara, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul, arvates likvideerimisteate avaldamisest. Finantsinspektsiooni loal võib nimetatud tähtaega Fondivalitseja taotlusel pikendada, kuid pikendamise tulemusena ei või likvideerimise tähtaeg ületada 18 kuud.
- 18.5. Fondi arvel võib Fondi likvideerimise kulusid katta kuni 2% ulatuses Fondi vara puhasväärtusest. Kui tegelikud likvideerimiskulud ületavad nimetatud summa, vastutab seda summat ületavate kulude eest Fondivalitseja või Fondivalitsejana tegutsenud isik.
- 18.6. Fondivalitseja jaotab likvideerimisel järelejäänud vara osakuomanike vahel vastavalt osakuomanikule kuulunud Osakute arvule ja puhasväärtusele. Teate jaotamisele kuuluva vara jaotamise kohta avaldab Fondivalitseja vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.