

**EFTEN REAL ESTATE FUND III AS  
PÕHIKIRI**

**1. ÄRINIMI JA ASUKOHT**

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

**2. EESMÄRGID, INVESTEERIMIS- JA DIVIDENDIPOLIITIKA PÕHIPRINTSIIBID**

- 2.1. Fond on kinnine investeerimisfond, mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitavast kinnisvarareportifelliist. Fond on kinnisvarafond.
- 2.2. Fond on avalikult pakutav fond. Fond ei ole garanteeritud fond.
- 2.3. Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on 10 (kümme) aastat, mis jaguneb kolmeks perioodiks:
- i) 3 (kolm) aastat investeerimisperiood (edaspidi „Investeerimisperiood“);
  - ii) 5 (viis) aastat varade hoidmine (edaspidi „Hoidmisperiood“); ja
  - iii) 2 (kaks) aastat väljumine (edaspidi „Väljumisperiood“).
- Fondi aktsiate börsil noteerimisel muutub Fond tähtajatuks investeerimisfondiks ja lõpeb tähtaja perioodideks jaotuse eristamine.
- 2.4. Kui Fondi fondivalitseja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku Fondi noteerimiseks börsil ja aktsionäride üldkoosolek otsustab anda fondivalitsejale loa noteerimismenetluse algatamiseks, peab fondivalitseja rakendama parimaid jõupingutusi tagamaks Fondi noteerimine börsil hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et Fondi ei saa noteerida või kui Fondi ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre.
- 2.5. Kui Fondi ei ole punkti 2.4 kohaselt tähtaja saabumise ajaks noteeritud, siis Fondi tähtaja saabumisel Fond lõpetatakse ja likvideeritakse vastavalt käesolevale põhikirjale ja õigusaktides sätestatud korras või pikendatakse Fondi tähtaega üldkoosoleku otsusega ühe aasta võrra.
- 2.6. Fondi peamine eesmärk on investeerimine rahavoogu tootvasse või vajalike arendustegevuste järgselt rahavoogu tootma hakkavasse ärikinnisvarasse (sh segaotstarbeline kinnisvara) ja sellega seotud väärtpaperitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaperid on kinnisvarasse investeerivate või seda valitsevate äriühingute aktsiad või osad.
- 2.7. Fond investeerib kinnisvarasse, mis asub (või väärtpaperitesse, mille emitendid asuvad) Eestis, Lätis või Leedus. Samuti võib Fond investeerida või osaleda muul moel investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (edaspidi „SPV-d“), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus Fondi investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluaallikas on kinnisvara omandamine, müümine või haldamine käesolevas punktis nimetatud tegevuspiirkonnas. Nimetatud tegevused peavad olema suunatud eelkõige:
- 2.7.1. tegutsemisele rahavoogu tootva ärikinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega);
  - 2.7.2. ärikinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektidele, seejuures arendusprojekti esmane eesmärk peab olema suunatud arendatava ärikinnisvara tulevaste rahavoogude tugevdamisele;
  - 2.7.3. kehtestatud planeeringutega maatükkide omandamisele, mis sobivad äriotstarbelise kinnisvara ehituse arendamiseks tulevaste rahavoogude tugevdamiseks. Fond ei omanda hoonestamata kinnistuid spekulatsioonide eesmärgil.
- 2.8. Lisategevusena võib Fond anda laene SPV-dele või väljastada garantiisid SPV-de võetud kohustuste täitmise tagamiseks, milles Fond omab või kavatseb omandada kõiki või osasid aktsiaid või osi ning ettevõtjatele, mille peamiseks tegevuseks on kinnisvarasse investeerimine või kinnisvarahaldus.
- 2.9. Fondi investeerimisstrateegiaks on omandada põhikirja punktis 2.7 määratud regioonis rahavoogu tootvat ärikinnisvara; anda olemasolevale rahavoogu tootvale ärikinnisvarale lisaväärtus või ümberarenduspotentsiaal ning uue äri- või segakasutusega kinnisvara arendamine tulevase rahavoo tootmise eesmärgiga.
- 2.10. Fondi tulu jaotamine on lubatud kõigil Fondi perioodidel ning pärast börsil noteerimist. Fondi tulu jaotamise määramisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud),

millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel Fondi võlausaldajatega. Fondi tulu jaotamise otsustab Fondi üldkoosolek. Fondi tulu jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus, milles määratakse aktsionäride nimekirja fikseerimise tähtpäev dividendi maksmiseks, dividendi suurus aktsia kohta, dividendi väljamaksmise tingimused.

### **3. INVESTEERIMISPIIRANGUD, KÄSUTAMISPIIRANGUD, RISKIDE HAJUTAMINE**

- 3.1. Fondi vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) Fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
- 3.2. Fondi varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida:
  - 3.2.1. Euroopa Majanduspiirkonna krediitiasutuste hoiustesse;
  - 3.2.2. Tuletisinstrumentidesse.
- 3.3. Tuletisinstrumentidesse (sealhulgas, kuid mitte ainult, intressimäära vahetuslepingutesse (*IRS*)) investeeritakse üksnes portfelli või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (st üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada Fondi alusinvesteeringutega seotud investeerimisriski). Fond ei investeri tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil.
- 3.4. Fondivalitseja peab tagama Fondi vara piisava hoolduse, haldamise ja juhtimise. Fondi põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning –piirangutest lähtuvalt vaatab Fondi nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeeringu tegemisel üle Fondi varade struktuuri.
- 3.5. Fond ei või omandada ega omada osalust Fondi valitsevas fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
- 3.6. Fond ei tee otseinvesteeringuid asendatavatesse asjadesse. Vaatamata eeltoodule võib Fondi arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
- 3.7. Fond ei või omandada varasid fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt või töötajatelt, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitorilt või töötajatelt, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt äriühingutelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatel fondidelt. Varade omandamine fondivalitsejalt ja teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatel fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.
- 3.8. Fond ei või võõrandada oma varasid fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine fondivalitsejale ja teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.
- 3.9. Fondivalitseja otsusel võib Fond võimendada oma varasid, võttes laenuks summa, mis võrdub kuni 65%-ga vastava investeeringu hetkeväärtusest.
- 3.10. Fondi investeeringutest ei või kolme aasta möödumisel Fondi asutamisest olla ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 30% (kolmkümmend protsenti) Fondi varade väärtusest.
- 3.11. Riskide hajutamise piiranguid võidakse ajutiselt mitte järgida kooskõlas investeerimisfondide seadusega, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest, kahjustamata aktsionäride huve. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine.
- 3.12. Fondivalitseja järgib lisaks eeltoodule kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.

#### **4. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIAD**

- 4.1. Fondi aktsiakapitali miinimumsuurus on 28 852 630 (kakkümmend kaheksa miljonit kaheksasada viiskümmend kaks tuhat kuussada kolmkümmend) eurot ja maksimumsuurus on 115 410 520 (üks sada viisteist miljonit nelisada kümme tuhat viissada kakkümmend) eurot.
- 4.2. Käesoleva põhikirja punktis 4.1 sätestatud miinimum- ja maksimumsuuruse piirides võib Fondi aktsiakapitali suurendada ja vähendada põhikirja muutmata.
- 4.3. Fondil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 (kümme) eurot iga aktsia, millest igaüks annab Fondi aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta.
- 4.4. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel Fondi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.
- 4.5. Aktsiakapitali suurendamise ja vähendamise otsustab aktsionäride üldkoosolek või nõukogu punktis 6.11 sätestatud korras. Üldkoosoleku otsus aktsiakapitali suurendamise või vähendamise kohta on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 (kaks kolmandikku) üldkoosolekul esindatud häältest.
- 4.6. Aktsiakapitali suurendamisel on aktsionäridel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältest. Aktsiate ülemärkimisel on nõukogul kohustus määrata aktsiate jaotamise põhimõtted.
- 4.7. Aktsiate eest tasumine toimub ainult rahalise sissetaksega.
- 4.8. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nende võõrandamisele ei kohaldata äriseadustiku § 229 lõikes 2 sätestatud.
- 4.9. Aktsionäriil on õigus aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub õigusaktides sätestatud korras.
- 4.10. Reservkapitali suurus on 1/10 (üks kümnendik) Fondi aktsiakapitalist, kui seadus ei sätesta teisiti. Fond on kohustatud iga-aastaselt kohustuslikku reservkapitali suurendama 1/20 (ühe kahekümnendiku) võrra eelmise majandusaasta puhaskasumist seni, kuni see moodustab 1/10 (ühe kümnendiku) Fondi aktsiakapitalist.
- 4.11. Fond ei või välja lasta eelisaktsiaid ega vahetusvõlakirju, samuti muid väärtpapereid, mis annavad selle omanikule eelisaktsiatest või vahetusvõlakirjadest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi.
- 4.12. Fond aktsionäridelt aktsiaid tagasi ei osta.
- 4.13. Fondi aktsiaid ei vahetata fondivalitseja valitsetava teise fondi aktsiate ega osakute vastu.

#### **5. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK**

- 5.1. Fondi kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.
- 5.2. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul Fondi majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.
- 5.3. Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või Fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab Fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspeksioon või deposiitloom.
- 5.4. Lisaks punktis 5.3. nimetatud isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 (üks kahekümnendik) aktsiakapitalist.
- 5.5. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.
- 5.6. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil, va juhul, kui Fondil on üle 50 aktsionäri, millisel juhul avaldab juhatus üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
- 5.7. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1<sup>1</sup>.
- 5.8. Üldkoosolekul võib osaleda aktsionär ise või tema esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta aktsionäri õigust üldkoosolekul osaleda.
- 5.9. Selleks, et aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema registreeritud aktsionäri nimel või esindajakontol aktsiate registri pidaja poolt peetavas registris hiljemalt üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva lõpu (kell 23.59) seisuga.

- 5.10. Üldkoosolekul koostatakse osalevate aktsionäride nimekiri, millesse kantakse aktsionäride nimed ja nende aktsiatest tulenevate häälte arv, samuti aktsionäri esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja ja protokollija, samuti iga üldkoosolekul osalenud aktsionär või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile.
- 5.11. Üldkoosoleku pädevuses on:
- 5.11.1. Fondi põhikirja muutmine, sh muutmine selliselt, et üldkoosoleku pädevusse kuuluvate otsuste tegemise õigus, mis on antud nõukogu või juhatuse pädevusse, võetakse üldkoosoleku pädevusse tagasi;
  - 5.11.2. Fondi börsil noteerimise otsustamine punktis 2.4. sätestatud korras;
  - 5.11.3. Fondi tähtaja muutmine punktis 2.5. sätestatud korras;
  - 5.11.4. aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole käesoleva põhikirjaga antud Fondi nõukogu pädevusse;
  - 5.11.5. valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
  - 5.11.6. aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
  - 5.11.7. Fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
  - 5.11.8. nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise korra ja tasu suuruse määramine;
  - 5.11.9. erikontrolli määramine;
  - 5.11.10. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
  - 5.11.11. Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine);
  - 5.11.12. nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Fondi esindaja määramine;
  - 5.11.13. muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.
- 5.12. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häältest.
- 5.13. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatus 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva pärast kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokku kutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust.
- 5.14. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häältest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 5.15. Punktides 5.11.1, 5.11.3 ja 5.11.11 nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häältest. Punktis 5.11.5 nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide aktsiatega esindatud häältest.

## 6. NÕUKOGU

- 6.1. Fondi nõukogul on 3 – 5 (kolm kuni viis) liiget.
- 6.2. Nõukogu volituste tähtaeg on 5 (viis) aastat. Lubatud on nõukogu liikmete korduv valimine.
- 6.3. Nõukogu liikmed valib ja kutsub tagasi üldkoosolek. Nõukogu liikme valimiseks peab olema tema kirjalik nõusolek.
- 6.4. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust.
- 6.5. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu koosolekud kutsub kokku nõukogu esimees või nõukogu esimehe poolt nimetatud teda asendav nõukogu liige. Nõukogu koosoleku toimumisest ja päevakorrast tuleb ette teatada vähemalt 7 (seitse) päeva.
- 6.6. Nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole nõukogu liikmetest.
- 6.7. Nõukogu koosolek protokollitakse ning sellele kirjutavad alla koosoleku juhataja, protokollija ja kõik koosolekul osalenud nõukogu liikmed.
- 6.8. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletas üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui seaduse või käesoleva põhikirja teiste sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Nõukogul on õigus otsuseid vastu võtta koosolekut kokku kutsumata, kui sellega on nõus kõik nõukogu liikmed. Otsused, mis on tehtud koosolekut kokku kutsumata, loetakse vastuvõetuks, kui kõik nõukogu liikmed otsusega nõustuvad.



- 6.9. Niivõrd, kui see ei ole vastuolus põhikirja punktiga 3.1, 6.10, 7.5 ja 7.7 on nõukogu pädevuses:
- 6.9.1. eelarve kinnitamine;
  - 6.9.2. põhikirja punktis 6.10 nimetatud küsimuste otsustamine;
  - 6.9.3. prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
  - 6.9.4. auditoorettevõtja nimetamine;
  - 6.9.5. deпоolepingu tingimuste kinnitamine;
  - 6.9.6. aktsiaraamatu pidaja kinnitamine;
  - 6.9.7. Fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks Fondi esindaja määramine;
  - 6.9.8. poolaastaruande kinnitamine;
  - 6.9.9. likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine.
- 6.10. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Fondi juhtimise korraldamisel. Punktides 3.1,6.9 ja 7.5 sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu nõusolek juhatusele vajalik Fondi nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sealhulgas järgmistehingute tegemiseks:
- 6.10.1. osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
  - 6.10.2. tütarettvõtja asutamine või lõpetamine;
  - 6.10.3. Fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
  - 6.10.4. olulised muudatused Fondi tegevuses või Fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud Fondi senise majandustegevuse eesmärkidega;
  - 6.10.5. tehingud, mis ületavad 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat) eurot.
- 6.11. Nõukogul on õigus kolme aasta jooksul alates asutamisest suurendada Fondi aktsiakapitali sissemaksete tegemisega. Aktsiate märkimise ebaõnnestumise korral on nõukogul õigus pikendada märkimise aega või tühistada aktsiad, mis jäid märkimise aja jooksul märkimata. Kui nõukogu määratud uuks tähtpäevaks on aktsiad märgitud, loetakse märkimine kehtivaks. Käesolevas punktis viidatud nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle 2/3 koosolekul osalenud nõukogu liikmetest. Nõukogu määrab aktsiate ülemärkimisel aktsiate jaotuse printsiibid.

## 7. JUHATUS

- 7.1. Fondi juhatuses on 1 (üks) kuni 3 (kolm) liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Lubatud on juhatuse liikmete korduv valimine.
- 7.2. Juhatusel liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Juhatusel liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek.
- 7.3. Kui juhatusel on üle 2 (kahe) liikme, määrab juhatuse esimehe nõukogu oma otsusega.
- 7.4. Fondi võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatusel liikme õigust Fondi esindada võib täiendavalt piirata nõukogu otsusega.
- 7.5. Fondi juhatuse ei valitse kehtivatest õigusaktidest ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses Fondi vara. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning deпоolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deпоositoriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.
- 7.6. Juhatusel täpsema töökorralduse kinnitab vajadusel juhatuse oma otsusega.
- 7.7. Juhatus võib fondi administreerimisega või aktsiate pakkumisega seotud ülesandeid edasi anda kirjaliku lepingu alusel kolmandale isikule, kui see on kooskõlas seadusega.

## 8. FONDIVALITSEJA

- 8.1. Fondi fondivalitseja on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukoht Eesti Vabariik.
- 8.2. Valitsemislepingust tulenevalt on fondivalitseja kohustuseks Fondi vara investeerimine, ja Fondi vara investeerimisega seotud riskide juhtimine, sh:
  - 8.2.1. Fondi põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
  - 8.2.2. investeerimiskriteeriumitele sobivatele investeerimisobjektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine;
  - 8.2.3. riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
  - 8.2.4. investeerimisobjektide osas ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine ja tehingute tegemine Fondi nimel.
- 8.3. Fondivalitseja osutab Fondile seoses Fondi valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:

- 8.3.1. aktsiate väljalaske ja oma aktsiate omandamise korraldamine;
- 8.3.2. vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi aktsionäridele;
- 8.3.3. Fondi aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
- 8.3.4. Fondi aktsiate turustamise korraldamine;
- 8.3.5. Fondi vara arvestuse pidamine;
- 8.3.6. Fondi vara ja Fondi aktsia puhasväärtuse määramine;
- 8.3.7. vajaduse korral Fondi aktsiate registri pidamise korraldamine;
- 8.3.8. Fondi tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine Fondi aktsionäride vahel;
- 8.3.9. fondivalitseja ja Fondi tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- 8.3.10. Fondi dokumentide säilitamine;
- 8.3.11. punktides 8.3.1 -8.3.10. nimetatud tegevustega otseselt seotud tegevused;
- 8.3.12. Fondi valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine;
- 8.3.13. Fondi investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, ettevõtjate nõustamine kapitali struktuuri, ärristrateegia, ühinemise ja omandamisega seoses ning muudes Fondi ja selle investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

## 9. KINNISVARA HINDAMINE

- 9.1. Kinnisvara, mis kuulub kas otse Fondile või SPV-dele, kus Fondil on enamusosalus, hindab sõltumatu kinnisvarahindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi, vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale. Fondi kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus, raamatupidamislikult on tegu õiglase väärtusega.
- 9.2. Kinnisvara hinnatakse korraliselt kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõppemise seisuga ja enne Fondi aastaaruande auditeerimist ning 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine toimub nõukogu otsuste alusel vastavalt fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise eeskirjadele.
- 9.3. Fondivalitseja hindab nende SPV-de aktsiaid või osasid, millesse Fond on investeerinud.

## 10. PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

- 10.1. Fondi ja aktsiate puhasväärtus arvutatakse vastavalt fondivalitseja poolt kinnitatud Fondi ja Fondi vara väärtuse arvestamise korrale.
  - 10.1.1. Fondi kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse Fondi varade väärtuse alusel, millest lahutatakse Fondi kohustuste väärtus.
  - 10.1.2. Fondi iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse Fondi kõigi aktsiate puhasväärtus Fondi aktsiate arvuga.
  - 10.1.3. Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

## 11. TASUD JA KULUD NING NENDE ARVUTAMISE KORD

- 11.1. Fondi arvel võib maksta järgmisi tasusid ja katta järgmisi Fondiga seotud kulusid:
  - 11.1.1. Fondivalitsejale Fondi valitsemisega otseselt seotud tasud ja kulud (valitsemistasu);
  - 11.1.2. deponooriumile makstav tasu osutatud teenuste eest (depootasu);
  - 11.1.3. tehingu tegemisega vahetult seotud ülekandekulud ja teenustasud (sh notaritasu, riigilõiv);
  - 11.1.4. kinnisasja omaniku kulud, sh kinnisvara korrashoiuga seotud haldus-, hooldus- ja heakorrateenuste kulud, turustuskulud, maamaks, kinnisvaraga seotud maksmisele kuuluvad kahjutasud;
  - 11.1.5. kindlustusega seotud tasud ja kulud;
  - 11.1.6. auditeerimisteenuste tasud;
  - 11.1.7. raamatupidamisteenustega seotud tasud ja kulud;
  - 11.1.8. nõustamise (sh *due diligence*'i välispartneritega seotud) teenustasud ja kulud;
  - 11.1.9. kapitali kaasamise kulud (sh laenulepingute sõlmimise, tagatiste seadmise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
  - 11.1.10. nõukogu liikmete tasud (kui Fondi aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);

- 11.1.11. juhatusel liikmete tasu (kui Fondi nõukogu otsustab juhatusel liikmetele tasu maksta);
  - 11.1.12. nõukogu ja juhatusel liikmete vastutuskindlustuse kulud;
  - 11.1.13. töötajate töötasud (kui Fondi juhatus otsustab võtta tööle töötajaid);
  - 11.1.14. sisekontrolli tasu (kui määratakse sisekontrolli);
  - 11.1.15. kohtu- või vahekohtu menetlustega ja otsuste täitmisega seotud kulud;
  - 11.1.16. dokumentide, sh aruannete tõlkimisega seotud kulud;
  - 11.1.17. kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud;
  - 11.1.18. kinnisvaramaaklerite tasud (kui Fondile omandatav vara ostetakse või ostetud vara antakse üürile või rendile maakleri vahendusel, sh on kinnisvaramaakleri tegevusega võrdsustatud fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on Fondi vara üürile, rendile andmine);
  - 11.1.19. aktsiate noteerimise, registreerimise ja hoidmisega seotud tasud, sh hoiukonto avamise ja pidamisega seotud tasud;
  - 11.1.20. intressi- ja finantskulud ning vastavalt kehtivale õigusele maksmisele kuuluvad maksud;
  - 11.1.21. üldkoosoleku läbiviimise ja korraldamisega seotud kulud;
  - 11.1.22. põhikirja muutmise seotud kulud;
  - 11.1.23. pankade teenustasud, komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetlustasud;
  - 11.1.24. Fondi aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamise ning muu klienditeenindusega seotud tasud (sh andmebaasides info avaldamise ja haldamise tasud);
  - 11.1.25. muud Fondi eesmärkidel tehtavad igapäevase tegevusega seotud pisikulud;
  - 11.1.26. likvideerimiskulud investeerimisfondide seaduses sätestatud ulatuses.
- 11.2. Fondi valitsemise eest makstav valitsemistasu koosneb põhitasust ja edukustasust.
- 11.2.1. Põhitasu suurus on 2% Fondi investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu makstakse igakuiselt.
- 11.2.2. Edukustasu:
- 11.2.2.1. Fondi börsil noteerimisele eelneval perioodil on edukustasu 20% summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjektide koondatud müügil müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude või investeerimisobjektide koondatud müügil müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („*hurdle rate*“) vahe. Investeeritud kapitali tootlikkuse minimaalne prognoositav kasv on 10% aastas. Juhul, kui investeerimisprojekti eluea jooksul on objekti tegelik tootlus madalam kui nõutud tase (nõutud *hurdle rate* on 10% aasta kohta), arvutatakse investeerimisobjekti müügihinnast maha ka tegeliku tootlikkuse ning *hurdle rate* vahe nii, et investeerimisobjekti tootlikkus enne edukustasu oleks vähemalt 10% aastas. Edukustasu ei arvestata ühelgi juhul kinnisvaraobjekti tegevuskasumilt. Fondi aktsiate noteerimisega seoses või fondivalitsejaga valitsemislepingu lõpetamisel kui Fondi investeerimisobjekte ei ole võõrandatud, arvestatakse edukustasu analoogselt investeerimisobjektide põhiseaduse, asendades arvutustes investeerimisobjekti müügihinna selle õiglase väärtusega, mis on arvutatud Fondivalitseja „Fondi ning Fondi vara väärtuse arvestamise korra“ kohaselt. Edukustasu makstakse välja Fondi likvideerimisel või EfTEN Capital AS-ga sõlmitud valitsemislepingu lõppemisel või Fondi aktsiate osas NASDAQ Tallinna börsi noteerimiskomisjoni tingimusliku noteerimisotsuse tegemisel.
- 11.2.2.2. Börsil noteerimise järgselt on edukustasu 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Sulgemishinda korrigeeritakse: a) börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale; b) sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast. Kui seaduste kohaselt on fondivalitseja Fondile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub valitsemistasule käibemaks.

- 11.3. Fondi deponooriumile makstakse depooteenuste tasu üks kord kuus. Andmed depootasu kehtivate tasumäärade kohta on avaldatud Fondi prospektis.
- 11.4. Fondi konsolideeritud tasud ja kulud ei või ületada 30% Fondi omakapitalilt aastas.
- 11.5. Tasud ja kulud, mida punktide tasutakse Fondi arvelt võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.
- 11.6. Fond katab muuhulgas ka investeerimiskulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse tõstmise ja säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga). Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, arhitektitasud ja muude konsultantide kulud. Investeerimiskulusid ei loeta kuludeks, vaid Fondi investeringuteks.
- 11.7. Valitsemistasu ja Depootasu ei või maksta ettemaksena.
- 11.8. Fondi aktsionäri arvel võib maksta järgmisi tasusid ja katta järgmisi kulusid:
  - 11.8.1. Fondi aktsia väljalaskmistasu;
  - 11.8.2. Fondi aktsia väljalaskmise tehinguga seotud kolmandale isikule makstav vahendustasu või muu samaväärne tasu, kui see on toodud Fondi prospektis;
  - 11.8.3. hoiukonto avamise ja pidamisega registripidajale makstud teenustasude hüvitis.
- 11.9. Punktis 11.8. nimetatud tasud ja kulud kokku ühes aktsiate emissioonis ei või ületada 5% Fondi aktsia puhasväärtusest.
- 11.10. Fond teavitab aktsiaid omandanud isiku nõudmisel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis tema arvel makstud väljalaskmistasu suurusel.

## **12. TEGEVUSE AVALIKUSTAMINE JA ARUANNETE ESITAMISE KORD**

- 12.1. Fondi puudutav teave ja asjaolud, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust, finantsseisundit või aktsiate puhasväärtuse kujunemist, avaldatakse viivitusteta vastava dokumendi jõustumisest või andmete muutumisest Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee). Seejuures fondivalitseja ja Fondi majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja Fondi poolaastaaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.
- 12.2. Lisaks eelnevale on Fondi veebilehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee) ja fondivalitseja asukohas tavallisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:
  - 12.2.1. Fondi põhikirj;
    - 12.2.2. Fondi viimane majandusaasta aruanne;
    - 12.2.3. Fondi viimane poolaasta aruanne, kui see on kinnitatud pärast viimast aastaaruannet;
    - 12.2.4. Fondi aktsiate pakkumise prospekt ja lihtsustatud prospekt selle olemasolu korral;
    - 12.2.5. prospekti olulise muutmise teade;
    - 12.2.6. teade aktsiate väljalaskmise ja pakkumise tulemuste kohta;
    - 12.2.7. teade aktsiate pakkumise peatamise kohta;
    - 12.2.8. Fondi üldkoosoleku kokkukutsumise teated;
    - 12.2.9. Fondi üldkoosoleku protokoll;
    - 12.2.10. tootlus vähemalt viimase 12 kuu kohta;
    - 12.2.11. vastavalt tegevusajaloo tekkimisele fondi keskmine tootlus viimase kahe, kolme ja viie kalendri- või majandusaasta kohta;
    - 12.2.12. fondivalitseja sise-eeskirjad Fondi ja aktsia puhasväärtuse määramiseks;
    - 12.2.13. kinnisvara hindamise sise-eeskirjad;
    - 12.2.14. teade põhikirja muutmise kohta;
    - 12.2.15. teade Fondi valitsemise ülemineku kohta;
    - 12.2.16. teade ühinemisloa saamise kohta;
    - 12.2.17. teade likvideerimise kohta.
- 12.3. Aktsionäri soovil tehakse aktsionärile punktides 12.2.1 - 12.2.4 nimetatud dokumentidest tasuta ärakiri.
- 12.4. Fondivalitseja määrab ja avalikustab Fondi ja aktsia puhasväärtuse vähemalt kord kuus. Vastavalt vajadusele võib fondivalitseja määrata ja avalikustada Fondi ja aktsia puhasväärtust sagedamini.



### **13. PÕHIKIRJA MUUTMISE KORD**

- 13.1. Põhikirja muutmise otsustab üldkoosolek.
- 13.2. Põhikirja muudatuste kohta koostatakse olulisuse hinnang muudatuste olulisuse kohta, kui see on seadusest tulenevalt nõutud.
- 13.3. Põhikirja muudatused kooskõlastatakse Finantsinspeksiooniga, välja arvatud juhul, kui muudetakse üksnes neid sätteid, mida Fond on kohustatud muutma tulenevalt õigusaktides tehtud muudatustest või millega tehakse põhikirjas parandusi või muudatusi, mis ei mõjuta aktsionäride õigusi ja kohustusi või mis on aktsionäride suhtes soodustava iseloomuga, nagu aktsionäride arvel makstavate tasude või kulude piirmäära alandamine. Eelneva kooskõlastamise kohustuse puudumisel esitatakse muudetud põhikiri viivitamata Finantsinspeksioonile.
- 13.4. Fondivalitseja avaldab viivitamata pärast Fondi põhikirja muudatuse kooskõlastamist Finantsinspeksiooniga teate põhikirja muutmise kohta ja Fondi muudetud põhikirja fondivalitseja veebilehel.

### **14. FONDI LÕPETAMISE ALUSED JA LIKVIDEERIMINE**

- 14.1. Fondi likvideerimiseks taotleb Fond Finantsinspeksioonilt likvideerimisloa.
- 14.2. Pärast Fondi tähtaja lõppemist Fond lõpetatakse ja likvideeritakse, kui üldkoosolek ei otsusta pikendada Fondi tähtaega vastavalt punktile 2.3 või börsil noteerimist vastavalt punktile 2.4
- 14.3. Fondi likvideerijateks on Fondi juhatuse liikmed, kui likvideerimisotsusega ei ole määratud teisiti, või deponitoorium, kui Fondi likvideerimise on investeerimisfondide seaduses sätestatud korras ja alustel otsustanud deponitoorium.
- 14.4. Likvideerimisel teostatakse võimalikult kiiresti ning aktsionäride huvisid järgides järgmised toimingud:
  - 14.4.1. võõrandatakse Fondi varad (eesmärgiks on varad võõrandada 10 (kümne) kuu jooksul alates likvideerimise algusest);
  - 14.4.2. nõutakse sisse Fondi võlad;
  - 14.4.3. rahuldatakse Fondi võlausaldajate nõuded (sh fondivalitseja nõuded).
- 14.5. Kui võlausaldaja nõue ei ole sissenõutavaks muutunud või kui teadaolev võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud või kui võlausaldaja ei võta makset vastu, siis deponeeritakse vastav summa krediidiasutuses. Likvideerimise käigus ei tehta tehinguid, mis ei ole vajalikud Fondi likvideerimiseks.
- 14.6. Fondi likvideerimisega seotud kulud kaetakse Fondi varade arvelt. Lubatud on kanda üksnes likvideerimise tegelikke kulusid ning kulude piirmäär tuleb määrata likvideerimise otsuses.
- 14.7. Fondi varade võõrandamise, võlgade sissenõudmise, võlausaldajate nõuete rahuldamise ja kulude hüvitamise järel jaotatakse allesjäänud vara Fondi aktsionäride vahel.

### **15. FONDI MAJANDUSAASTA**

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

### **16. FONDI ASUTAMISE KUUPÄEV**

- 16.1. Fond on asutatud 06.05.2015.

Kinnitatud Fondi aktsionäride otsusega 27.09 2017.a.

Viljar Arakas  
Juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/