

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Käesolev Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning annab ülevaate EFTEN Real Estate Fund III AS juhtimise vastavusest Heale Ühingujuhtimise Tavale (mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni poolt soovitusliku juhendina ja Balti väärtpaberibörside poolt heaks kiidetud).

EFTEN Real Estate Fund III AS järgib Head Ühingujuhtimise Tava alates fondi aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest 01. detsembrist 2017. a, v.a kui aruandes on märgitud teisiti. Varasemalt s.t enne aktsiate noteerimist ei olnud Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine fondile kohustuslik, kuna fond on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond.

I Üldkoosolek

EFTEN Real Estate Fund III AS-I on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja fondi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Ükski EFTEN Real Estate Fund III aktsionärist ei oma kontrolli fondi üle. EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli fondi üle. Seisuga 31.12.2017 oli EFTEN Real Estate Fund III AS-I kaks olulist osalust omavat aktsionäri: Altius Energia OÜ 14,13% osalusega, mis kuulub võrdsetes osades läbi valdusettevõtete Arti Arakas'ele ja Frank Õim'ile ning Järve Kaubanduskeskus OÜ 10,23% osalusega, mida omab läbi oma valdusettevõtte 100%-liselt Vello Kunman.

Fondivalitseja EFTEN Capital AS omab 2,7% fondi aktsiakapitalist.

Üldkoosolek on EFTEN Real Estate Fund III AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosoleku pädevuses on fondi põhikirja muutmine, börsil noteerimise otsustamine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud nõukogu pädevusse, fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu EFTEN Real Estate Fund III AS Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne 2017 sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine, aktsionäridele fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine, fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja kohaselt nõukogu pädevuses, nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise, korra ja tasu suuruse määramine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, fondi likvideerimise või ühinemise otsustamine, nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses fondi esindaja määramine, samuti muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häältest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise, fondi tähtaja muutmise ja likvideerimise või ühinemise otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 koosolekul esindatud häältest ning fondi fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamiseks 2/3 kõikide aktsiatega esindatud häältest.

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul EFTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui fondivalitseja või fondi juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab fondi nõukogu, audiitor, fondivalitseja, Finantsinspektsioon või fondi depositoorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise

nõue tuleb esitada juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid tehakse aktsionäridele kättesaadavaks enne üldkoosolekut. Kõigi üldkoosolekuga seotud materjalidega said aktsionärid 2017. aastal tutvuda kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas. Aktsionäridele oli tagatud võimalus esitada küsimusi päevakorrapunktide kohta.

2017. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolekutel vastuvõetud otsused on kirjeldatud tegevusaruande juhtimise alalõigus. Korralisel üldkoosolekul arutati kasumi jaotamist eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolekud toimusid eesti keeles. Üldkoosolekutest ei olnud võimalik elektroonilisel teel osa võtta.

2017. aasta aktsionäride üldkoosolekuid juhatas EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas. Aktsionäride korralisel ja erakorralisel üldkoosolekul osales ka fondi teine juhatuse liige Tõnu Uustalu ning kõik nõukogu liikmed: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil.

II Juhatus

Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate fondivalitseja kohustuste täitmist ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet deponooriumi tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses fondi vara.

Vastavalt EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest. Juhatus liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Alates asutamisest on juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu. Juhatus esimeest ei ole valitud. Juhatus liikme volituste tähtaeg on viis aastat. Lubatud on juhatuse liikme korduv valimine. EFTEN Real Estate Fund III AS-i võib esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige.

Juhatus liikmetega ei ole eraldi juhatuse liikme lepinguid sõlmitud. Juhatus liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt fondivalitseja juhatuse liige ja temaga on fondivalitseja sõlmitud juhatuse liikme lepingu. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige Tõnu Uustalu samaaegselt fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on sõlmitud tööleping.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i valitsemisega seonduvalt on fondivalitseja kehtestanud sise-eeskirjad tagamaks fondi riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise, samuti sise-eeskirjad raamatupidamise korraldamiseks ja finantsaruannete koostamiseks ning koos juhatusega korraldab kontrolli ja aruandluse süsteemi. Juhatus liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni.

2017. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja juhatuse liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenus osutamise. Juhatus liikmete kohustuste kõrval teistes ühingutes osalemine on avaldatud fondi prospektis, mis on kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.eref.ee ja toimunud nõukogu nõusolekul. Juhatus liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

Juhatuse liige Viljar Arakas omab läbi valdusettevõtte ja eraisikuna kokku 1,07% fondi aktsiakapitalist ning 27,4% fondivalitseja aktsiakapitalist. Juhatuse liige Tõnu Uustalu omab 0,84% fondi aktsiakapitalist ning 20,55% fondivalitseja aktsiakapitalist.

Juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi fondi nimel. 2017. aastal ei ole juhatus ega juhatusetele teadaolevalt kontserni töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Juhatuse liikmetele ei ole antud volitusi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta.

III Nõukogu

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirja kohaselt koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest. Alates asutamisest on nõukogu neljaliikmeline, kuhu kuuluvad Arti Arakas (nõukogu esimees), Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane. Vastavalt põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu teeb otsuseid nõukogu koosolekul või koosolekut kokkukutsumata. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole. Otsuste vastuvõtmiseks koosolekut kokkukutsumata peavad otsusega nõustuma kõik nõukogu liikmed.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu pädevuses eelarve kinnitamine, prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine, audiitorettevõtja nimetamine, depoolepingu tingimuste kinnitamine, aktsiaraamatu pidaja kinnitamine, fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks fondi esindaja määramine, poolaastaruande kinnitamine, likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine, juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks ning aktsiakapitali suurendamine kolme aasta jooksul alates asutamisest.

Nõukogu nõusolek on juhatusetele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes, tüdarettevõtja asutamine või lõpetamine, fondi tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmise, olulised muudatused fondi tegevuses või fondi kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud fondi senise majandustegevuse eesmärkidega ning tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. 2017. aastal ei ole EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt nõukogu liikmed nimetatud põhimõtte vastu eksinud. Nõukogu liikmed esitavad kord aastas majanduslike huvide deklaratsiooni. 2017. aastal ei toimunud EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i nõukogu liikmete, nende lähedaste või nendega seotud isikute vahel tehinguid, v.a valitsemislepingu kohaselt fondivalitseja poolt EFTEN Real Estate Fund III AS-le valitsemisteenuse osutamine. Nõukogu liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös. Nõukogu liikmete tegevus teistes ühingutes on avaldatud fondi prospektis ja kättesaadav EFTEN Real Estate Fund III AS-i kodulehel www.eref.ee.

Nõukogu liikmele Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte 7,35% fondi aktsiakapitalist ja 10,56% fondivalitseja aktsiakapitalist, Olav Miilile kuulub 0,9% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist, Siive Penule kuulub

0,03% fondi aktsiakapitalist, ei oma osalust fondivalitsejas. Siive Penu on äriühingu HTB Investeeringud OÜ juhatuse liige, kellele kuulub 1,55% fondi aktsiakapitalist ja 5,55% fondivalitseja aktsiakapitalist. Nõukogu liige Sander Rebane ei oma fondi ega fondivalitseja aktsiaid.

Kõik nõukogu liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

EFTEN Real Estate Fund III AS-i ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

IV Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad EFTEN Real Estate Fund III AS-i huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamustevahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Seejuures osalevad juhatuse liikmed nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemusi või tehakse otsuseid investeerimisobjektide omandamise tehingute heakskiitmise kohta. Üldreeglina on juhatuse liikmed kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimisega seotud küsimusi. EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimise ja tegevusega seotud olulistest sündmustest teavitab juhatuse nõukogu ka koosolekute väliselt, tagamaks nõukogule operatiivselt vajaliku või olulise informatsiooni edastamise.

Teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru (nt investeerimisotsuste tegemine, aruannete heakskiitmine), edastab juhatuse nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut.

Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle, sh on kehtestatud 27.11.2017 siseteabe käsitlemise, siseteavet omavate isikute nimekirja pidamise ja teabe avalikustamise sisereeglid.

EFTEN Real Estate Fund III AS-le teadaolevalt ei ole 2017. aastal ei ole juhatuse kaldunud kõrvale nõukogu poolt antud juhustest.

V Teabe avaldamine

Kuni EFTEN Real Estate Fund III AS-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimiseni edastas fondivalitseja aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil fondi kohta järgmist informatsiooni: fondi varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta, igakuised faktilehed, poolaasta- ja aastaaruanded, informatsioon tehtud investeeringutest, muudatused fondi juhtorganites, informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest, muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada fondi aktive puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik, ning üldkoosoleku toimumise aeg ja koht. Üldkoosolekute toimumise ning aktsiate pakkumisega seotud teated avaldas fondivalitseja ka fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

Pärast aktsiate noteerimist avalikustab EFTEN Real Estate Fund III AS teavet Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatud.

EFTEN Real Estate Fund III AS-il on kodulehel www.eref.ee aktsionäridele kättesaadavaks tehtud kõik dokumendid ja andmed Hea Ühingujuhtimise Tava alusel ja börsiteated. Seejuures on fondi strateegia ja dividendipoliitika avaldatud veebilehel fondi põhikirjas ja prospektis.

EFTEN Real Estate Fund III AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanded) avalikustamise ja üldkoosoleku kuupäevad.

2017. aastal korraldati kohtumisi aktsionäridega ja veebipõhiseid seminare investoritega seoses aktsiate pakkumisega.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

EfTEN Real Estate Fund III AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Majandusaasta aruanne auditeeritakse ja kiidetakse heaks nõukogu poolt ning kinnitatakse aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

2017. aastal ei osalenud audiitor nõukogu koosolekul ega üldkoosolekul, kus kinnitati eelneva majandusaasta aruanne, kuna 2016. majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

EfTEN Real Estate Fund III AS-i audiitor on AS PricewaterhouseCoopers, kes nimetati fondi audiitoriks fondi asutamisel (06.05.2015). Audiitoriga on kehtiv leping kuni 2019. majandusaasta (sealhulgas) auditeerimiseks. Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu.

Aruandeperioodil osutas EfTEN Real Estate Fund III AS-i lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: tõlketeenused, aktsiate pakkumise prospektide ülevaatamise teenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. EfTEN Real Estate Fund III AS tasus 2017. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 33 tuhat eurot.

2017. aastal ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja EfTEN Real Estate Fund III AS-i juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.