

## EFTEN KINNISVARAFOND AS AKTSIONÄRIDE ERAKORRALISE ÜLDKOOSOLEKU KUTSE

**EFTEN Kinnisvarafond AS-i** (registrikood 11505393; asukoht Tallinn, A. Lauteri 5; edaspidi nimetatud ka kui „fond“) juhatus kutsub kokku aktsionäride erakorralise üldkoosoleku **14. detsembril 2022. a algusega kell 10.00**.

Üldkoosoleku toimumise koht: Hotell Palace konverentsikeskus aadressil Tallinn, Vabaduse väljak 3.

Vastavalt fondi nõukogu otsusele on erakorralise üldkoosoleku päevakord järgmine:

1. Juhatus ülevaade fondi tegevusest
2. Asendussuhte määramine
3. Ühinemislepingu heakskiitmine ja aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva määramine
4. Valitsemislepingu muutmine
5. Aktsiakapitali suurendamine
6. Audiitori valimine ühinemise lõppbilansi auditeerimiseks

Fondi nõukogu ettepanekud ja juhatus poolt koostatud otsuste eelnõud päevakorrapunktide osas on alljärgnevad:

### **Päevakorrapunkt 1: Juhatus ülevaade fondi tegevusest**

Juhatus esitab ülevaate fondi tegevusest ja kavandatavast ühinemisest. Nimetatud päevakorrapunkt on informatiivne.

### **Päevakorrapunkt 2: Asendussuhte määramine**

EFTEN Kinnisvarafond AS kui ühendatav fond ja EFTEN Real Estate Fund III AS kui ühendav fond sõlmisid 19.09.2022 ühinemislepingu, mille punkti 6.3 kohaselt suurendatakse ühinemise läbiviimiseks ühendava fondi aktsiakapitali ühendavale fondile üleantava ühendatava fondi kogu vara arvel (mitterahaline sissemakse), mille väärtuseks on ühendatava fondi EPRA vara puhasväärtus.

Finantsinspektsiooni poolt fondivalitsejale esitatud seisukoha kohaselt tuleb investeerimisfondide seaduse § 143 lg 5 kohaselt asendussuhte ja asendussuhte määramise aluseks võetava aktsiate väärtuse määramise tingimusi käsitleda ja hääletamisega otsustada ühinemislepingu heakskiitmisest eraldi päevakorra punktina.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Kinnitada EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i ühinemise asendussuhte ja asendussuhte määramise aluseks võetava aktsiate väärtuse määramise tingimused alljärgnevalt:

- (i) Ühinemise läbiviimiseks suurendatakse ühendava fondi aktsiakapitali ühendavale fondile üleantava ühendatava fondi kogu vara arvel (mitterahaline sissemakse), mille väärtuseks on Ühendatava fondi EPRA (ametlik nimi: *European Public Real Estate Association*, edaspidi EPRA) vara puhasväärtus.
- (ii) Ühendava fondi aktsiakapitali suurendamise ulatus ja suurendamisel emiteeritavate uute aktsiate arv ja ülekurss arvutatakse järgmise valemi kohaselt (mis on toodud ka ühinemislepingu punktis 6.4.1): Ühendava fondi uute aktsiate arv aktsiakapitali suurendamisel = ühendatava fondi EPRA vara puhasväärtus (eurodes) ÷ ühendava fondi EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta (eurodes täpsusega neli kohta peale koma). Seejuures ühendatava fondi EPRA vara puhasväärtus = ühendatava fondi omakapital + ühendatava fondi intressideriivide kohustus õiglasel väärtuses + ühendatava fondi edasilükkunud tulumaksukohustus ning ühendava fondi EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta = (ühendava fondi omakapital + ühendava fondi intressideriivide kohustus õiglasel väärtuses + ühendava fondi edasilükkunud tulumaksukohustus) ÷ ühendava fondi aktsiate arv.

### **Päevakorrapunkt 3: Ühinemislepingu heakskiitmine ja aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva määramine**

EFTEN Kinnisvarafond AS ja EFTEN Real Estate Fund III AS sõlmisid 19.09.2022 ühinemislepingu. Ühinemislepingust tekivad õigused ja kohustused, kui ühinemisleping on heaks kiidetud mõlema fondi aktsionäride üldkoosoleku poolt. Seejuures ühinemislepingu p 6.5 kohaselt fikseeritakse ühendatava fondi aktsionäride nimekiri 31.12.2022 seisuga, kui üldkoosolekul ei otsustata teisiti. Arvestades, et kavandatava ühinemise jõustumiseni on 31.12.2022 kuupäevast pikem periood, on asjakohane fikseerida nimekiri seisuga, mis on lähemal kavandatavale ühinemise jõustumise kuupäevale. Ühinemisele on oma nõusoleku andnud mõlema fondi deponitorium. Ühinemise lõpule viimine eeldab Finantsinspektsiooni luba, millise taotluse on fondivalitseja Finantsinspektsioonile esitanud.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Kiita heaks 19.09.2022 EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel sõlmitud ühinemisleping ja viia ühinemine läbi ühinemislepingus sätestatud tingimustel, määrates kooskõlas ühinemislepingu punktiga 6.5 ühendatava fondi aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäevaks 31.01.2023.a.

### **Päevakorrapunkt 4: Valitsemislepingu muutmise**

Ühinemise jõustumisega läheb EFTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara, sh õigused, kohustused ja lepingud, tervikuna üle EFTEN Real Estate Fund III AS-le kui ühendavale fondile. Seega jääks EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja fondivalitseja vahel sõlmitud valitsemisleping kehtima ka ühinemise järgselt ning tekiks olukord, kus ühendatud fondil oleks kaks valitsemislepingut, kuivõrd ka EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja fondivalitseja vahel kehtib eraldiseisev valitsemisleping. Kahe lepingu paralleelne kehtimine ei oleks mõistlik, mistõttu tuleb kehtivat valitsemislepingut EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja fondivalitseja vahel muuta selliselt, et see lõppeb ühinemise jõustumisel. Seoses sellega tuleb muuta ka kehtiva valitsemislepingu kohaselt fondivalitsejale maksmisele kuuluva valitsemistasu, sh edukustasu, maksmise korda.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Anda juhatusel nõusolek valitsemislepingu muutmiseks selliselt, et edukustasu arvestatakse kuni 30.11.2022, misjärel fondivalitsejale maksmisele kuuluva edukustasu arvel emiteeritakse fondivalitsejale suunatult EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiaid ja alates 01.12.2022 tasub fond valitsejale üksnes valitsemistasu põhitasu osa ning valitsemisleping lõppeb ühinemise jõustumisel.

### **Päevakorrapunkt 5: Aktsiakapitali suurendamine**

Fondi valitsemislepingut muudetakse selliselt, et see ühinemisel lõppeb ning fondivalitseja edukustasu, (mida arvestatakse kuni 30.11.2022) nõude arvel emiteeritakse fondivalitsejale suunatult EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiaid. Äriseadustiku kohaselt on nõutud üldkoosoleku kutses märkida aktsiakapitali suurus ja uute emiteeritavate aktsiate arv. Kuivõrd üldkoosoleku kutse saatmise ajaks ei ole veel teada täpne edukustasu suurus, siis alljärgnevas ettepanekus ja otsuse eelnõus toodud aktsiakapitali suurendamise ulatus ja uute aktsiate arv, mida fondivalitseja saab märkida, võib muutuda. Fondivalitsejal on õigus märkida aktsiaid ainult edukustasu summa ulatuses. Märkimata jäänud aktsiad tühistatakse. Kutse saatmise hetke parima teadmise kohaselt võib edukustasu suuruseks maksimaalselt kujuneda kuni 4,8 miljonit eurot. Seega aktsiakapitali suurendamise ulatus ja emiteeritavate aktsiate arv ühelgi juhul ei suurene võrreldes ettepanekus tooduga ning võib üksnes väheneda.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Suurendada EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiakapitali kuni 800 000 euro võrra kuni 1 600 000 uue aktsia, nimiväärtusega 0,5 eurot aktsia, emiteerimise teel. Pärast edukustasu suuruse kindlaksmääramist seisuga 30.11.2022, märgib fondivalitseja vastava aktsiate arvu. Uued aktsiad lastakse välja ülekursiga. Ühe aktsia eest tuleb tasuda selle nimiväärtus, mis on 0,5 eurot ning ülekurs alampiiriga 2,5 eurot, millest kõrgema ülekursi võib määrata nõukogu hiljemalt märkimise alguseks. Välistada aktsiakapitali suurendamisel fondi kõikide olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus kooskõlas äriseadustiku § 345 lõikega 1 ja kõigi uute aktsiate märkimise õigus on üksnes fondivalitseja EFTEN Capital AS-il, kes märgib uued aktsiad hiljemalt 14.12.2022 ning üksnes edukustasu summa ulatuses. EFTEN Capital AS tasub uute aktsiate eest mitterahalise sissemaksega hiljemalt 14.12.2022, sõlmides EFTEN Kinnisvarafond AS-iga mitterahalise sissemakse üleandmise lepingu, mille esemeks on EFTEN Capital AS-i valitsemislepingust tulenev edukustasunõue. And

juhatusesele vastavalt ÄS § 347 lõikele 3 õigus tühistada aktsiad (ning märkimata jäänud aktsiatele vastavas ulatuses ka aktsiakapitali suurendamine), mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud. Juhatus võib eelnimetatud õigust teostada 15 päeva jooksul pärast märkimisaja lõppu. Kui juhatus tühistab märkimata aktsiad 15 päeva jooksul märkimisaja lõpust, loetakse märkimine kehtivaks ja õnnestunuks ning Eesti väärtpaberite registris ning äriregistris registreeritakse aktsiakapitali suurendamine märgitud ulatuses vastavalt fondi juhatusese otsusele.

#### **Päevakorrapunkt 6: Audiitori valimine ühinemise lõppbilansi auditeerimiseks**

Seoses fondi ühinemisega tuleb koostada EfTEN Kinnisvarafond AS-i kui ühendatava fondi lõppbilanss, mis koostatakse vastavalt majandusaasta aruande osaks olevale bilansile esitatavatele nõuetele ning selle audiitorkontrolli läbiviimisele kohaldatakse majandusaasta aruande audiitorkontrolli läbiviimise kohta sätestatud. Arvestades eeltoodut on otstarbekas valida EfTEN Kinnisvarafond AS-i lõppbilanssi auditeerivaks audiitoriks ühinemisel fondi senine audiitor aktsiaselts PricewaterhouseCoopers.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Valida EfTEN Kinnisvarafond AS-i audiitoriks ühinemise lõppbilansi auditeerimisel aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876 ja anda fondivalitsejale ja juhatusesele nõusolek fondi lõppbilansi auditeerimiseks audiitorbürooga lepingu sõlmimiseks.

#### **Täiendav informatsioon:**

Üldkoosolekul hääleõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse viis tööpäeva enne üldkoosoleku toimumist fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Üldkoosolekuga seotud dokumentidega saab tutvuda veebilehel [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee) ja kuni üldkoosoleku toimumise päevani fondi asukohas (aadressil Tallinn, A. Lauteri 5, III korrusel) tööpäevadel kella 9.00 kuni 16.00.

Aktsionäril on õigus üldkoosolekul saada juhatuselt teavet fondi tegevuse kohta. Juhatus võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul, kui juhatus keeldub teabe andmisest, võib aktsionär nõuda, et üldkoosolek otsustaks tema nõudmise õiguspärasuse üle või esitada kahe nädala jooksul hagita menetluses kohtule avaldus juhatusese kohustamiseks teavet andma.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, võivad kirjalikult esitada iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu mitte hiljem kui 3 päeva enne üldkoosoleku toimumist.

Fond ei võimalda elektroonilist osavõtmist üldkoosolekust ega elektroonilist ega posti teel hääletamist.

Koosolekule registreerimine algab 14.12.2022 kell 09.30. Registreerimiseks palume kaasa võtta isikut tõendav dokument, aktsionäri esindajal lisaks isikut tõendavale dokumendile ka volikiri või muu esindusõigust tõendav dokument. Välisriigis registreeritud juriidilise isiku dokumendid palume eelnevalt legaliseerida või kinnitada apostilliga, kui see on kehtiva õiguse kohaselt nõutav. Võõrkeelsed dokumendid palume esitada vandetõlgi poolt koostatud eestikeelse tõlkega.

**Palume Teil saata kinnitus erakorralise üldkoosoleku kutse kättesaamise kohta viivitamata omal valikul kirjalikult (aadressil Tallinn, A. Lauteri 5) või elektrooniliselt ([viljar.arakas@efTEN.ee](mailto:viljar.arakas@efTEN.ee)).**

Lugupidamisega

Viljar Arakas  
Juhatusese liige  
EfTEN Kinnisvarafond AS  
*/allkirjastatud digitaalselt/*