

## **EFTEN KINNISVARAFOND II AS PÕHIKIRI**

### **1. ÄRINIMI JA ASUKOHT**

- 1.1. Aktsiaseltsi ärinimi on EFTEN Kinnisvarafond II AS (edaspidi "Fond").
- 1.2. Fondi asukohaks on Tallinn, Eesti Vabariik.

### **2. EESMÄRGID JA INVESTEERIMISPOLIITIKA PÕHIPRINTSIIBID**

- 2.1. Fond on kinnine, mitteavalik investeerimisfond, mille eesmärk on pakkuda aktsionäridele võimalust saada osa aktiivselt juhitud kinnisvaraportfellist. Fond on kinnisvarafond investeerimisfondide seaduse mõistes. Fond ei ole avalik fond ja seetõttu ei laiene Fondile avaliku fondi investorkaitse nõuded.
- 2.2. Fond on asutatud tähtajalisena. Fondi tähtaeg on 10 aastat Fondi registreerimisest 13. jaanuaril 2015, mis jaguneb kaheks perioodiks:
  - i) 5 aastat investeerimisperiood,
  - ii) 5 aastat varade hoidmine ja väljumine.
- 2.3. Fondi tähtaja lõppemisel Fond lõpetatakse ja likvideeritakse vastavalt käesolevale põhikirjale ja õigusaktides sätestatud korras.
- 2.4. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada kaks korda ühe aasta võrra.
- 2.5. Fondi peamine eesmärk on investeerimine rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse ja sellega seotud väärtpaperitesse. Kinnisvaraga seotud väärtpaperid on teiste (sh fondivalitseja poolt valitsetavate) kinnisvarafondide aktsiad ja kinnisvarasse investeerivate või seda valitsevate äriühingute või kinnisvarasse investeerivat äriühingut omava äriühingu aktsiad või osad.
- 2.6. Fond investeerib kinnisvarasse, mis asub (või väärtpaperitesse, mille emitendid asuvad) Eestis, Lätis või Leedus. Samuti võib Fond investeerida või osaleda muul moel investeerimisettevõtjates (sh ühissetevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (edaspidi „SPV-d“), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus Fondi investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluallikas on kinnisvara omandamine, hoidmine, müümine või haldamine käesolevas punktis nimetatud tegevuspiirkonnas. Nimetatud tegevused peavad olema suunatud eelkõige tegutsemisele rahavoogu tekitava ärikinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega). Fond ei investeeeri elukondlikusse kinnisvarasse ega arendusprojektidesse. Arendusprojektideks ei loeta kinnisvarainvesteeringu tavapärase haldamise ja korrashoiuga seotud parandusi investeeringu väärtuse säilimise tagamise eesmärgil ning selline arendustegevus on lubatud;
- 2.7. 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.
- 2.8. Fondi investeerimisstrateegiaks on põhikirja punktis 2.6 määratud regioonis parimates asukohtades asuvate pikaajaliste üüri-, rendi- või operaatorlepingutega kaetud kinnisvaraobjektide, millised rahvusvaheliselt tunnustatud standardite kohaselt loetakse *core* või *core plus* tüüpi objektideks, omandamine.
- 2.9. Aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemine on lubatud kogu Fondi tähtaja jooksul. Väljamaksete tegemisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks paranduskuludeks. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel Fondi võlausaldajatega. Fondi tulu jaotamise otsustab Fondi üldkoosolek.

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

- 3.1. Fondi vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. Vähemalt 80 % Fondi varade turuväärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse.
- 3.2. Fondi varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse, võib investeerida:
  - 3.2.1. krediidasutuste hoiustesse;

- 3.2.2. tuletisinstrumentidesse.
- 3.3. Tuletisinstrumentidesse (sealhulgas, kuid mitte ainult, valuuta ja intressimäära Swap lepingutesse), rahaturu instrumentidesse ja valuutadesse investeeritakse üksnes portfelli või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (st üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada Fondi alusinvesteeringutega seotud investeerimisriski). Fond ei investeeeri tuletisinstrumentidesse, rahaturuinstrumentidesse või valuutadesse investeerimise eesmärgil.
- 3.4. Fondi põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning –piirangutest lähtuvalt vaatab Fondi nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga investeeringu tegemisel ja võõrandamisel üle Fondi varade struktuuri. Fondivalitseja peab tagama Fondi vara piisava hoolduse, haldamise ja juhtimise.
- 3.5. Fond ei või omandada ega omada osalust Fondi valitsevas fondivalitsejas või selle tütaretevõtjas.
- 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, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt äriühingutelt, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitorilt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt, välja arvatud väärtpaberite omandamine fondivalitseja poolt valitsetavatelt teistelt fondidelt reguleeritud turul omandamise hetkeks väljakujunenud hinnaga. Varade omandamine fondivalitsejalt ja teistelt fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja aktsionäride üldkoosoleku heakskiidul.
- 3.8. Fond ei või võõrandada oma varasid fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, töötajatele, fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutele, Fondi juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele, välja arvatud väärtpaberite võõrandamine teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele reguleeritud turul võõrandamise hetkeks väljakujunenud hinnaga. Varade võõrandamine fondivalitsejale ja teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel.
- 3.9. Fondivalitseja otsusel võib Fond võimendada oma varasid, võttes laenuks summa, mis võrdub kuni 60%-ga vastava investeeringu hetkeväärtusest.
- 3.10. Fondi investeeringutest ei ole investeerimisperioodi lõpuks ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 40% Fondi varade väärtusest.
- 3.11. Põhikirjas või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võidakse ajutiselt mitte järgida, 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 25 025 000 (kakskümmend viis miljonit kakskümmend viis tuhat) eurot ja maksimumsuurus on 100 100 000 (ükssada miljonit ükssada tuhat) 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 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. Kasumi jaotamisel ning Fondi likvideerimisel vara jaotamisel tehakse väljamaksed aktsionärile üksnes rahas.
- 4.5. Aktsiakapitali suurendamise ja vähendamise otsustab aktsionäride üldkoosolek, kui käesolevast põhikirjast ei tulene teisiti. Üldkoosoleku otsus aktsiakapitali suurendamise või vähendamise kohta on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest.

- 4.6. Aktsiakapitali suurendamisel emiteeritakse uued aktsiad aktsiakapitali suurendamise otsusele eelneva Fondi viimase teadaoleva avaldatud puhasväärtuse alusel.
- 4.7. Aktsiakapitali suurendamisel on aktsionäridel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Aktsia eest tasumine toimub ainult rahalise sissemaksega. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest.
- 4.8. Fondi aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nende võõrandamisele ei kohaldata äriseadustiku § 229 lõikes 2 sätestatud.
- 4.9. Aktsionäril on õigus aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub õigusaktides sätestatud korras.
- 4.10. Reservkapitali suurus on 1/10 Fondi aktsiakapitalist, kui seadus ei sätesta teisiti. Fond on kohustatud iga-aastaselt kohustuslikku reservkapitali suurendama 1/20 võrra eelmise majandusaasta puhaskasumist seni, kuni see moodustab 1/10 Fondi aktsiakapitalist.
- 4.11. Fond ei või välja lasta eelisaktsiaid ega vahetusvõlakirju, samuti muid väärtpabereid, mis annavad selle omanikule eelisaktsiatest või vahetusvõlakirjadest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi.
- 4.12. Fond aktsionäridelt aktsiaid tagasi ei osta.
- 4.13. Fondi aktsiaraamatut peab Eesti väärtpaberite registri pidaja. Aktsiate registreerimine toimub seaduses sätestatud korras.

## **5. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK**

- 5.1. Fondi kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.
- 5.2. Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas kuue 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 deponoorium.
- 5.4. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.
- 5.5. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjus. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.
- 5.6. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse fondivalitseja veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil. Kui Fondil on üle 50 aktsionäri avaldab juhatus üldkoosoleku teate täiendavalt 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 nimele või esindajakontol aktsiaraamatu pidaja poolt peetavas väärtpaberite registris hiljemalt seitse päeva enne üldkoosolekut Eesti väärtpaberite registri pidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu 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 protokolliaja, 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 tähtaja muutmine punktis 2.4. sätestatud korras;
  - 5.11.3. aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole käesoleva põhikirjaga antud Fondi nõukogu pädevusse;
  - 5.11.4. valitsemislepingu ja depolepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
  - 5.11.5. aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;

- 5.11.6. Fondi investeerimispoliitika muutmine;
  - 5.11.7. nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise korra ning tasu suuruse määramine;
  - 5.11.8. audiitori(te) valimine ja nende tasustamise otsustamine;
  - 5.11.9. erikontrolli määramine;
  - 5.11.10. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
  - 5.11.11. Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise), ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise 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. Aktsionär võib üldkoosolekul elektrooniliselt osaleda ja teostada oma õigusi elektrooniliste vahendite abil reaalselt toimuva kahepoolse side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil või hääletada üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid, edastades oma hääle Fondile enne üldkoosolekut vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui see on tehniliselt turvalisel viisil võimalik. Elektroonilise osalemise ja/või enne üldkoosolekut hääletamise täpsema korralduse määrab juhatus.
- 5.14. Aktsionäridel on õigus vastu võtta otsuseid üldkoosolekut kokku kutsumata. Otsuse eelnõu saadab juhatus kõigile aktsionäridele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, v.a juhul, kui Fondil on üle 50 aktsionäri, millisel juhul avaldab juhatus otsuse eelnõu vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Otsuse eelnõu esitamisel määrab juhatus tähtaja, mille jooksul peab aktsionär esitama selle kohta oma seisukoha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Kui aktsionär ei teata nimetatud tähtaja jooksul, kas ta on otsuse poolt või vastu, loetakse, et ta hääletab otsuse vastu. Hääletustulemuste kohta koostab juhatus hääletusprotokolli ning vastuvõetud otsused avaldatakse Fondi kodulehel seitsme päeva möödumisel aktsionäridele seisukoha esitamiseks antud tähtpäevast.
- 5.15. 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 kokkukutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust.
- 5.16. 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.
- 5.17. Punktide 5.11.3, 5.11.4, 5.11.5 ja 5.11.12 vastuvõtmiseks on vaja 2/3 koosolekul esindatud häältest.

## **6. NÕUKOGU**

- 6.1. Fondi nõukogul on 4 kuni 8 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 kutsuvad 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. aktsiaraamatu pidaja nimetamine;
  - 6.9.5. Fondi juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks Fondi esindaja määramine;
  - 6.9.6. poolaastaruande kinnitamine.
- 6.10. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Fondi juhtimise korraldamisel. Punktides 3.1, 6.9, 7.5 ja 7.7 sätestatud piiranguid arvestades on nõukogu nõusolek juhatusele vajalik Fondi nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sealhulgas järgmiste tehingute tegemiseks:
- 6.10.1. osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
  - 6.10.2. tütaretevõtja 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 eurot.

## **7. JUHATUS**

- 7.1. Fondi juhatuses on 1 kuni 3 liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Lubatud on juhatuse liikmete korduv valimine.
- 7.2. Juhatus liikmed valib ja kutsub tagasi nõukogu. Juhatus liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhul, kui nõukogu ei pikenda Fondi asutamisel valitud juhatuse liikmete volitusi punktis 7.1. tähtaja saabumisel või mistahes põhjusel kutsutakse juhatuse liikmed tagasi ennetähtaegselt, kohustub nõukogu uue juhatuse liikme või uued juhatuse liikmed kooskõlastama Fondi aktsionäridega.
- 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. Juhatus liikme õigust Fondi esindada võib täiendavalt piirata nõukogu otsusega.
- 7.5. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet fondivalitseja fondiga seotud tegevuse üle ning depoolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositeerimise tegevuse üle, samuti muude fondi valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Fondi juhatuse ei valitse kehtivatest õigusaktidest ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses Fondi vara.
- 7.6. Juhatus teostab järelevalvet depositeerimise tegevuse üle depoolepingus ettenähtud ulatuses ja korras.
- 7.7. Juhatus täpsema töökorralduse kinnitab vajadusel juhatuse oma otsusega.
- 7.8. Juhatus võib Fondi administreerimisega või aktsiate pakkumisega seotud ülesandeid edasi anda kirjaliku lepingu alusel kolmandale isikule, kui see on kooskõlas seadusega.

## **8. FONDIVALITSEJA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE**

- 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 investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, ettevõtjate nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemise ja omandamisega seoses ning muudes Fondi ja selle investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.
- 8.4. Fondi valitsemisega seotud tegevusi võib edasi anda kolmandatele isikutele, kui see on majanduslikult otstarbekas ja on kooskõlas Fondi tegevus- ja riskijuhtimispõhimõtetega.

## 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-eeskirjadele. 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 MÄÄRAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

- 10.1. Fondi ja aktsiate puhasväärtus määratakse üks kord kuus 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 määramiseks jagatakse Fondi kõigi aktsiate puhasväärtus Fondi aktsiate arvuga.
  - 10.1.3. Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

## 11. FONDI ARVEL MAKSTAVAD TASUD

- 11.1. Fondi arvel võib maksta järgmisi tasusid ja katta järgmisi Fondi (sh SPV-de) tegevusega seotud vajalikke ja põhjendatud 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. raamatupidamisega 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. juhatuse liikmete tasu (kui Fondi nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
  - 11.1.12. töötajate töötasud (kui Fondi juhatuse otsustab võtta tööle töötajaid);

- 11.1.13. sisekontrolli tasu (kui määratakse sisekontroll);
  - 11.1.14. kohtu- või vahekohtu menetlustega ja otsuste täitmisega seotud kulud;
  - 11.1.15. dokumentide, sh aruannete tõlkimisega seotud kulud;
  - 11.1.16. kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud;
  - 11.1.17. 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);
  - 11.1.18. aktsiate registreerimise ja hoidmisega seotud tasud, sh hoiukonto avamise ja pidamisega seotud tasud;
  - 11.1.19. intressi- ja finantskulud ning vastavalt kehtivale õigusele maksmisele kuuluvad maksud;
  - 11.1.20. üldkoosoleku läbiviimise ja korraldamisega seotud kulud;
  - 11.1.21. põhikirja muutmise seotud kulud;
  - 11.1.22. pankade teenustasud, komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetlustasud;
  - 11.1.23. Fondi aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamise ning muu klienditeenindusega seotud tasud (sh andmebaasides info avaldamise ja haldamise tasud);
  - 11.1.24. muud Fondi eesmärkidel tehtavad igapäevase tegevusega seotud pisikulud;
  - 11.1.25. likvideerimiskulud investeerimisfondide seaduses sätestatud ulatuses.
- 11.2. Fondi valitsemise eest makstav valitsemistasu koosneb põhitasust ja edukustasust.
- 11.2.1. Põhitasu suurus on 1% Fondi raamatupidamislikult omakapitalilt aastas. Põhitasu makstakse igakuiselt fondivalitseja poolt esitatavate arvete alusel.
  - 11.2.2. Edukustasu summa on 20% kinnisvarainvesteeringu või koondatud kinnisvarainvesteeringute müügi kasumilt. Müügi kasumi või kahjumi saamiseks lahutatakse kinnisvarainvesteeringu müügihinnast selle soetusmaksumus, parenduskulud, lisandunud investeeringud ning *hurdle rate* puudujääk (juhul, kui esineb). *Hurdle rate* puudujääk on summa, mis tagab projekti sisemise tulukuse määras 7%. Edukustasu makstakse fondivalitsejale Fondi likvideerimisel.
- 11.3. Fondi deponooriumile depooteenuste eest makstav aastane miinimumtasu on 10 000 eurot kuni Fondi varade maht on alla 33 300 000 euro ning varade mahu suurenemisel üle nimetatud määra on tasu suurus 0,03% aastas Fondi varade mahult. Lisaks kuulub tasumisele vara omandamise tehingu sõlmimisel tehingutasu 1000 eurot tehingu kohta ning põhjendatud kulude hüvitamine.
- 11.4. Tasud ja kulud, mida tasutakse Fondi arvelt võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.
- 11.5. 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 investeeringuteks.

## 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 fondivalitseja veebilehel [www.efen.ee](http://www.efen.ee). Seejuures fondivalitseja ja Fondi majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja Fondi poolaastaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.
- 12.2. Lisaks eelnevale on Fondi aktsionäril fondivalitseja asukohas tavalisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:
  - 12.2.1. Fondi põhikirja;
  - 12.2.2. Fondi kolme viimase aasta aruanded;
  - 12.2.3. Fondi viimane poolaasta aruanne, kui see on kinnitatud pärast viimast aastaaruannet;
  - 12.2.4. fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
  - 12.2.5. Depositooriumi nimi ja kontaktandmed, kui fondil on deponoorium;

- 12.2.6. valitsemisleping;
- 12.2.7. Fondi nõukogu ja juhatuse liikmete nimekiri;
- 12.2.8. Fondi ja aktsia puhasväärtused eelneva majandusaasta viimase kuupäeva seisuga;
- 12.2.9. fondivalitseja sisereeglid puhasväärtuse määramiseks;
- 12.2.10. kinnisvara hindamise eeskirjad.
- 12.2.11. andmed fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis;
- 12.2.12. fondivalitseja viimase kolme aasta majandusaasta aruanded;
- 12.3. Aktsionäri soovil tehakse aktsionärile 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.
- 12.5. Fondi tootluse avalikustamisel peab avalikustatav teave sisaldama märget selle kohta, et fondi eelmiste perioodide tootlus ei garanteeri fondi järgmiste perioodide tootlust.

### **13. PÕHIKIRJA MUUTMISE KORD**

- 13.1. Põhikirja muutmise otsustab üldkoosolek.

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

- 14.1. Pärast Fondi tähtaja lõppemist Fond lõpetatakse ja likvideeritakse, kui üldkoosolek ei otsusta pikendada Fondi tähtaega vastavalt punktile 2.4. Üldkoosolek võib otsustada ka Fondi ennetähtaegse lõpetamise ja likvideerimise vastavalt punktile 5.11.11.
- 14.2. Fondi likvideerijateks on Fondi juhatuse liikmed, kui Fondi likvideerimise otsusega ei ole määratud teisiti või seaduses sätestatud juhtudel deponoorium.
- 14.3. Likvideerimisel teostatakse võimalikult kiiresti ning aktsionäride huvisid järgides järgmised toimingud:
  - 14.3.1. võõrandatakse Fondi varad (eesmärgiks on varad võõrandada 10 (kümne) kuu jooksul alates likvideerimise algusest);
  - 14.3.2. nõutakse sisse Fondi võlad;
  - 14.3.3. rahuldatakse Fondi võlausaldajate nõuded (sh fondivalitseja nõuded).
- 14.4. Kui võlausaldaja nõue ei ole sissenõutavaks muutunud või kui teadaolev võlausaldaja ei ole oma nõuet esitanud või kui võlausaldaja ei võta makset vastu, siis deponoeritakse vastav summa krediitiasutuses. Likvideerimise käigus ei tehta tehinguid, mis ei ole vajalikud Fondi likvideerimiseks.
- 14.5. Fondi likvideerimisega seotud kulud kaetakse Fondi varade arvelt.
- 14.6. 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.

Kinnitatud aktsionäride korralise üldkoosoleku otsusega 30.03.2023. a.

Viljar Arakas  
Juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/