

**EfTEN Real Estate Fund III AS**  
**AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL**  
**JA OTSUSED**

Tallinnas viieteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne esimesel aastal (15.04.2021.a).

EfTEN Real Estate Fund III AS, registrikood 12864036, asukohaga A. Lauteri tn 5, Tallinn, 10114 (edaspidi **Fond**), aktsionäride korraline üldkoosolek (edaspidi **koosolek**) toimus Radisson Blu Hotel Olümpia (II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega «Alfa 3») aadressil Tallinn, Liivalaia 33.

Koosolek algas kell 10:00 ja lõppes kell 11:35. Aktsionäride registreerimine algas kell 09:00 ning registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Koosolekut juhatas **Raino Paron**, isikukood 36507044211  
Koosolekut protokollis **Maie Talts**, isikukood 47405316029

Koosoleku juhataja tervitas koosoleku alguses kõiki kohale tulnud ja koosolekut videoülekanne vahendusel jälgivaid aktsionäre ja Fondi esindajaid. Koosoleku juhataja tuletas kõigile kohapeal osalenutele meelde vajadust jälgida distantsi ja kanda maski koroonaviiruse leviku tõkestamiseks.

Seejärel tegi koosoleku juhataja teatavaks, et Fondi aktsiakapitali suuruseks on 42 225 350 eurot, mis on jagatud 10 eurose nimiväärtusega aktsiateks, kokku 4 222 535 aktsiat, millest igaüks annab koosolekul 1 hääle. Koosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati Fondi väärtipaberite registri pidaja 08.04.2021.a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud ükssada kuuskümmend (160) aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku kolm miljonit kaheksakümmend viis tuhat (3 085 700) häält, mis moodustab kokku (73,08%) aktsiatega määratud häältest. Neist kolmkümmend seitse (37) aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku viissada kakskümmend üks tuhat kakssada viis (521 205) häält, mis moodustab kokku kaksteist koma kolmkümmend neli protsenti (12,34%) kõigist aktsiatega määratud häältest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt koosoleku kutses avalikustatud elektroonilise hääletamise korrale.

Vastavalt Fondi põhikirja punktile 5.12 on koosolek otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häältest. Seega oli koosolek otsustusvõimeline.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 23.03.2021.a ajalehes "Postimees". Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 23.03.2021.a börsiteatena ja Fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Koosolekul osalesid kohapeal juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning veebilongi vahendusel nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu ning Fondi audiitorettevõtte aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers audiitor Rando Rand.

Seejärel tutvustas koosoleku juhataja aktsionäridele koosoleku protokollijat, osalejate registreerimist ja hääletustulemuste väljaselgitamise tehnilist korraldajat ning koosoleku reglementi, sh küsimuste esitamise korda nii kohapeal kui videoülekanne vahendusel.

Aksionäridele tutvustati hääletamise korda ja neid informeeriti võimalusest esitada küsimusi enne iga päevakorras oleva otsuse eelnõu hääletamist.

Koosoleku korralduse, koosoleku juhataja ja protokollija osas küsimusi, avaldusi ega eriarvamusi ei esitatud, v.a videoülekanne vahendusel esitatud küsimus, kas koosoleku algus hilineb kuivõrd osaleja ei saanud koheselt ühendust. Koosoleku algas väljakuulutatud ajal. Koosoleku alguses esines osaliselt videoülekanne jälgida soovijatel probleeme juurdepääsuga. Kõik tehnilised tõrked lahendati ja kõigil registreerunud aktsionäridel ja fondi esindajatel oli võimalik koosolekut videoülekanne vahendusel jälgida. Videoülekanne osas avaldati koosolekul osalejatele, et videoülekanne salvestus jääb Fondi veebilehe vahendusel järelvaadatavaks kuni seitse päeva pärast koosoleku päeva ja kui koosoleku käigus esineb tehnilisi tõrkeid ülekandega vms, siis on võimalik koosoleku salvestatud ülekannet hiljem (üle)vaadata.

Hääletamine toimus koosolekul osalejate nimekirja kandmisel aktsionäridele väljastatud hääletuspuldi kasutamise teel. Enne hääletamist tutvustati iga päevakorrapunkti osas eelnõusid ja samaaegselt olid need kõigile nähtavalt kuvatud elektrooniliselt ekraanil.

#### **Koosoleku päevakorras oli:**

- 1. Juhatus ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2020 kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**
- 4. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

#### **Päevakorrapunkt 1. Juhatus ülevaade Fondi tegevusest.**

Koosoleku juhataja andis sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tegi sissejuhatavalt üldise ülevaate kinnisvaraturust, koroonakriisi mõjudest ning seejärel ülevaade Fondi tegevusest kinnisvarainvesteeringute lõikes, sh põhjaliku ülevaate Fondi viimasena tehtud kinnisvarainvesteeringu, Pirita pansionaadi soetamisest ning 2020. aastal edasi lükatud ühinemisest EfTEN Kinnisvarafond AS-ga. Ühinemise kava on arutatud EfTEN Kinnisvarafond AS-i nõukoguga eesmärgiga sõlmida ühinemisleping 2021. aasta teisel poolaastal, kui majandus on stabiliseerunud koroonakriisi mõjudest ja see lõpule viia aastavahetuse seisuga. V. Arakas kinnitas, et ühtegi otsust ühinemisega seonduvalt vastu võetud ei ole.

V. Arakas vastas küsimusele koroonakriisi ja hiljutise kodutöö kogemuse mõjudest büroopindade üüriturule ning selgitas kodutöö kogemuse muutuste dünaamikat alates koroonakriisi algusest; samuti märkis V. Arakas, et koroonakriisi mõju büroopindade üüriturule on olnud pehmem, kui seda meedias avaldatavate uudiste põhjal võiks eeldada.

Koosoleku juhataja palus videoülekanne teel jälgiva aktsionäri palvel V. Arakasel korrata kinnisvarainvesteeringute lõikes tehtud ülevaate osa, mis puudutas Saules Miestas kaubanduskeskust ning kinnitas veelkord üle, et juhul, kui kellelgi esines või esineb ülekande jälgimisel tõrkeid, siis videoülekanne salvestis on Fondi veebilehe kaudu järelvaadatav seitse päeva pärast koosoleku toimumist. V. Arakas kordas soovitud osa ettekandest.

**Päevakorrapunkt oli informatiivne. Hääletamist ei toimunud ja otsuseid selle päevakorrapunkti raames vastu ei võetud.**

#### **Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2020 kinnitamine.**

Koosoleku juhataja tegi sissejuhatuse ja andis sõna V. Arakasele.

V. Arakas tegi ülevaate olulistest Fondi finantsnäitajatest, konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, kinnisvaraportfelli jaotusest sektorite ja riikide kaupa, laenukohustustest, Fondi aktsia hinnast ja käibest börsil ning märkis, et müügitulu on kasvanud peamiselt uute investeeringute arvel. V. Arakas tegi ka põhjaliku ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringute hindamisest ja koroonakriisi mõjudest hindamisele, samuti kinnisvarainvesteeringute finantseerimisvõimalustest.

Majandusaasta aruande osas küsimusi ei esitatud.

Hääletamise tulemused:

poolt:	3 085 462	häält	ehk	99,9	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0,00	% koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	238	häält	ehk	0,01	% koosolekul esindatud häältest

**Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle poole koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.**

### **Päevakorrapunkt 3. Kasumi jaotamine**

Koosoleku juhataja andis sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tegi ülevaate kasumi jaotamise ettepaneku kujunemisega seotud asjaoludest ning selgitas, miks dividendi koheselt välja ei maksta vaid seda tehakse juunis.

Kasumi jaotamise osas küsimusi ei esitatud.

Hääletati nõukogu alljärgnevat ettepanekut:

Fondi 2020. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 3,317 miljonit eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on kokku 18 277 000 eurot, mis jaotada järgmiselt:

Eraldised reservkapitali: 166 000 eurot;

Aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 2 798 000 eurot (66,3 euro senti aktsia kohta).

Muudesse reservidesse eraldisi ei tehta ning kasumit ei kasutata muuks otstarbeks.

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 15 313 000 eurot.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 04.06.2021 fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (ex-päev) 03.06.2021. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2020. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 16.06.2021 ülekandega aktsionäri pangaarvele.

Hääletamise tulemused:

poolt:	3 085 462	häält	ehk	99,99	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0,00	% koosolekul esindatud häältest

erapooletu: 238 häält ehk 0,01 % koosolekul esindatud häältest

**Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle poole koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.**

#### **Päevakorrapunkt 4. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

Koosoleku juhataja andis sõna juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tegi ülevaate aktsiakapitali suurendamise ettepaneku tegemisega seonduvatest asjaoludest, sh emissiooniga kaasatava raha investeerimise plaanidest ning selgitas, mida tähendab olemasolevatele aktsionäridele eelisõigus uute aktsiate märkimisel.

Hääletati nõukogu ettepanekuid:

4.1. Suurendada fondi põhikirjalise investeerimistegevuse jätkamiseks aktsiakapitali 8 500 000 euro võrra uute aktsiate emiteerimise teel alljärgnevalt:

- a) Emiteeritakse 850 000 lihtaktsiat nimiväärtusega 10 eurot, mille tulemusel on aktsiakapitali uueks suuruseks 50 725 350 eurot. (Kehtiv aktsiakapitali suurus enne aktsiakapitali suurendamist on 42 225 350 eurot);
- b) Aktsiate eest tuleb tasuda rahalise sissemaksega fondi arvelduskontole nr EE532200221061960175 Swedbankis;
- c) Aktsiad lastakse välja ülekursiga. Ühe aktsia eest tuleb tasuda selle nimiväärtus, mis on 10 eurot ning ülekurs alampiiriga 7,5 eurot, millest kõrgema ülekursi võib määrata nõukogu hiljemalt märkimise alguseks;
- d) Uute aktsiate märkimine ja tasumine toimub vastavalt enne pakkumise algust avaldatavas prospektis märgitud korrale ajavahemikul 14.05.2021 kl 09.00 – 31.05.2021 kl 16.00.
- e) Fondi olemasolevatel aktsionäridel, s.t isikutel, kes on kantud fondi aktsionäride nimekirja 29.04.2021. aasta Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga kahe nädala jooksul aktsiate märkimisperioodi algusest. (Fondi aktsiate arv kokku enne aktsiakapitali suurendamist on 4 222 535).
- f) Aktsiate pakkumine loetakse liigmärgituks, kui märkimisavaldusi on rohkem kui 850 000 aktsia märkimiseks. Liigmärgimise korral otsustab fondi nõukogu aktsiate jaotuse ja tühistamise;
- g) Juhul, kui märgitud on vähem kui 850 000 aktsiat, on fondi juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud.
- h) Emiteeritavad aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2021. majandusaasta eest.

4.2. Esitada taotlus kõigi uute emiteeritavate fondi aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas ning anda fondi nõukogule ja juhatusele volitused kõigi selleks vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks.

Hääletamise tulemused:

poolt: 3 084 362 häält ehk 99,96 % koosolekul esindatud häältest

vastu: 0 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest

erapooletu: 1 338 häält ehk 0,04 % koosolekul esindatud häältest

**Kuna aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle kahe kolmandiku (2/3) koosolekul esindatud hääletest, on koosoleku otsus vastu võetud.**

Päevakorrajärgselt oli aktsionäridel võimalus esitada veel Fondi juhtkonnale ja audiitorile küsimusi. V. Arakas vastas küsimustele ja selgitas Fondi võimaliku ühinemise korral EfTEN Kinnisvarafond AS-ga varade hindamise korraldamise põhimõtteid, Pirita hooldekodu investeeringu tegemisel finantseerimispakkuja valikut ja kinnisvarainvesteeringute finantseerimise võimalusi Baltikumis, hooldekodude sektori arengut ning avaldas, millised võiksid olla ärikinnisvara sektorite võimalikud arengud tänaste teadmiste pinnalt.

Koosolekul vastuvõetud otsuste suhtes avaldusi ega eriarvamusi ei esitatud.

Käesolevas protokollis kajastatud otsuse vastuvõtmisel on kinni peetud seaduse ja põhikirja nõuetest.

Käesolevale protokollile on lisatud:

1. Koosolekul osalejate nimekiri
2. Elektrooniliselt hääletanud aktsionäride hääletussedelid
3. Aktsionäride esindajate volikirjad

Koosoleku juhataja \_\_\_\_\_  
*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*

Koosoleku protokollija \_\_\_\_\_  
*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega* *allkiri*