

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

Tallinnas, 14. aprillil 2022. 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 Collection Hotel (II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega «Tallinn») aadressil Tallinn, Rävåla 3.

Aktsionäride registreerimine algas kell 09:00 ning registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ.

Koosolek algas kell 10:00 ja lõppes kell 11.16.

Koosolekut juhatas **Raino Paron**, isikukood 36507044211

Koosolekut protokollis **Maie Talts**, isikukood 47405316029

Koosoleku juhataja tervitas kõiki kohale tulnud ja koosolekut videoülekande vahendusel jälgivaid aktsionäre ja Fondi esindajaid. Seejärel tegi koosoleku juhataja teatavaks, et Fondi aktsiakapitali suuruseks on 50 725 350 eurot, mis on jagatud 10 eurose nimiväärtusega aktsiateks, kokku 5 072 535 aktsiat, millest igaüks annab koosolekul 1 hääle. Koosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati Fondi väärtpaperite registri pidaja 07.04.2022. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud 141 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 3 505 510 häält, mis moodustab kokku 69,11% aktsiatega määratud häältest. Neist 17 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 63 620 häält, mis moodustab kokku 1,25% 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 avaldati 21.03.2022. a ja kordusteatenä 22.03.2022. a ajalehes "Postimees". Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati ka 21.03.2022. a börsiteatenä ja Fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Koosoleku juhataja tutvustas koosolekul kohapeal osalenud juhatuse liikmeid Viljar Arakast ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimeest Arti Arakast, nõukogu liikmeid Olav Miili, Sander Rebast ja Siive Penut ning Fondi audiitorettevõtte aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers audiitorit Rando Randa. Seejärel tutvustas koosoleku juhataja aktsionäridele koosoleku protokollijat, osalejate registreerimise ja hääletustulemuste väljaselgitamise tehnilist korraldajat ning koosoleku reglementi, sh küsimuste esitamise korda. Sõnavõtu pikkuseks oli määratud 5 min. Kõigi otsuste vastuvõtmiseks oli vajalik lihthäälteenamus. Koosolekult paluti mitte teha otse kajastusi.

Aktsionäridele 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. Koosolek algas väljakuulutatud ajal.

**Koosoleku päevakorras oli:**

- 1. Juhatuse ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2021 ja tasustamisaruande kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**
- 4. Tasustamise põhimõtted**

Päevakorra täiendamise osas ettepanekuid ei esitatud.

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

**Päevakorrapunkt 1. Juhatuse ülevaade Fondi tegevusest.**

Koosoleku juhataja tutvustas päevakorrapunkti ning andis seejärel sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tegi sissejuhatavalt ülevaate hetkeolukorrast majanduses, sh ülevaate ehitushindade kallinemisest, tuleviku väljavaadetest ja ka Ukraina sõja mõjudest Fondi varadele. Seejärel esitas V. Arakas põhjaliku ülevaate Fondi tegevusest kinnisvarainvesteeringute lõikes, sh kahest pooleliolevast hooldekodude segmenti kuuluvast tehingust, millele on Konkurentsiamet oma kooskõlastuse andnud.

Juhatuse ülevaate kohta küsimusi ei esitatud.

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

**Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2021 ja tasustamisaruande kinnitamine.**

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate olulistest Fondi finantsnäitajatest, konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, kinnisvaraportfelli jaotusest sektorite ja riikide lõikes ning kinnisvarainvesteeringute hindamisest, sh hindamise eeldustest, samuti investoritelt 2021. aastal kaastatud kapitali kasutamisest. Seejärel tegi V. Arakas põhjaliku ülevaate Fondi laenukohustustest, Fondi laenude ja tagatisvara väärtuste suhtest, mis kogu portfelli peale on 44% ning selgitas üldiseid põhimõtteid laenude võtmisel: tütarettevõtetes laenude võtmisel ei seata risttagatisi ja emattevõtte garantii antakse pigem erandjuhul arendusprojektide finantseerimisel ehitusaegseks perioodiks. V. Arakas kirjeldas ka pangandusturu hetkeolukorda Baltikumis ja märkis, et fondil on üks intressiswapi leping ning avaldas, et üldiselt on intresside fikseerimise lepingute sõlmimise parim aeg möödas. Samuti selgitas V. Arakas Fondi võimalusi täiendavate laenude võtmiseks, mida kavatakse teha laenulepingute tähtaegade saabumisel laenude refinantseerimisel. Järgnevalt tegi V. Arakas ülevaate aktsia hinna muutusest ning selgitas, miks käesoleval aastal ei ole kavandatud täiendava raha kaasamist.

V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

K. Viikman tundis huvi, kas täiendavalt laenude võtmisel on üheaastane või pikaajalisem strateegia, mille kohaselt raha suunatakse uutesse objektidesse või alati kaasaks raha investoritelt?

V. Arakas selgitas, et raha, mis Fond saab laenude suurendamisel, makstakse pigem aktsionäridele välja ja uusi objekte omandatakse nõ uue rahaga, mis on kooskõlas Fondi

põhimõtete alates selle moodustamisest. Üldiselt ei ole kavas minna seda teed, kus olemasolevate laenude refinantseerimisest saadavat raha kasutab Fond uutes projektides. Pigem makstakse see välja ja kui aktsionärid soovivad selle nõ tagasi panna, et fondivalitseja investeeriks selle uutesse projektidesse, siis seda tehakse.

Täiendavalt küsis K. Viikman airBaltic'ü hoone kõrge laenuintressi kohta võrreldes teiste laenudega.

V. Arakas selgitas, et kõrgem laenuintress on põhjustatud selle objekti ostmise hetkel valitsenud seisukohast, et airBaltic (kes on 100% selle objekti üürnik) läheb pankrotti. Kavas on see laen refinantseerida ja täna airBaltic'ü jätkusuutlikkuses ei ole kahtlust. Kriisi ajal ei küsinud airBaltic kordagi üüri alandamist. On tehtud üüri maksmise osas ajatamise kokkuleppeid, aga kõik üürimaksed on tasutud.

Järgnevalt küsis A. Joasaar esmalt, kas laenude suurendamisel jätkatakse laenude põhiosade tagasimakseid ja V. Arakas selgitas, et kindlasti jääb Fond laenude põhiosasid tagasi maksuma. Täiendavalt selgitas V. Arakas Ukraina sõja alguses toimunud muutust pankade seisukohtades, kes soovivad võrreldes varasemaga põhiosade kiiremat tagasimaksmist.

Seejärel küsis A. Joasaar selle kohta, kui euribor on pealpool nulli +1%, siis võrdub see u 700 000 eurot täiendava finantskuluga, mis tänase portfelli juures tähendaks, et 5% oleks siis vaja tõsta üüritulu. Kas paari aasta jooksul edasi vaadates oleks see tehtav?

V. Arakas selgitas, et aasta lõikes 5% ei ole, aga 3% üüri suurenemine aastas on realistlik.

Tasustamisaruande osas küsimusi ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada EfTEN Real Estate Fund III AS-i majandusaasta aruanne 2021 ja selle lisana koostatud tasustamise aruanne korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt:	3 505 184	häält	ehk	99,99 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	326	häält	ehk	0,01 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	0 %	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 kujunemisest.

V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

K. Viikman esitas küsimuse jaotamata kasumi jäägi, mille suurus on pea 24 miljonit eurot, väljamaksmise võimalikkuse kohta ja mille osas V. Arakas selgitas, et suure osa sellest moodustab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus ja selle väljamaksmine oleks võimalik, kui kõik varad ära müüa.

Hääletati nõukogu alljärgnevat ettepanekut:

Fondi 2021. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 13 099 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 on kokku 28 412 tuhat eurot, mis jaotada järgmiselt:

Eraldised reservkapitali: 660 tuhat eurot;

Aksionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 4 058 tuhat eurot (80 euro senti aktsia kohta).

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

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 23 694 tuhat eurot.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 28.04.2022 (record date) fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (ex-date) 27.04.2022. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2021. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 06.05.2022 ülekandega aktsionäri pangaarvele.

Hääletamise tulemused:

poolt:	3 505 184	häält	ehk	99,99 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	326	häält	ehk	0,01 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	0 %	koosolekul esindatud häältest

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

#### **Päevakorrapunkt 4. Tasustamise põhimõtted**

Koosoleku juhataja andis sõna juhatuse liikmele V. Arakasele, kes lühidalt tutvustas tasustamise põhimõtteid ja märkis, et tasustamise põhimõtete kinnitamise nõue tuleb seadusest ja Fondi puhul, kus Fondi vara valitseb fondivalitseja, juhatuse liikmetele tasusid ei maksta.

V. Arakase sõnavõtu järgselt selgitas koosoleku juhataja R. Paron täiendavalt Fondi erandlikku staatust juhatuse liikmete tasustamise põhimõtete osas.

Hääletati nõukogu ettepanekut: Kinnitada fondi juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted üldkoosolekule esitatud kujul.

Tasustamise põhimõtete osas küsimusi ei esitatud.

poolt:	3 505 069	häält	ehk	99,99 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	441	häält	ehk	0,01 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	0 %	koosolekul esindatud häältest

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

Päevakorra järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada veel Fondi juhtkonnale ja audiitorile küsimusi.

K. Viikman meenutas, et enne koroonat oli juttu ühinemise plaanist ja märkis, et eeldab, et seda sel aastal ei toimu ning esitas küsimuse, kas ühinemine võiks toimuda pikemas plaanis?

V. Arakas selgitas, et seda teemat on arutatud ja küsimus on fondide võrdsetel alustel ühendamises s.t enne koroonat kauples Fond üsna EPRA NAV-i juures, vahe oli mõni protsent, siis täna on see vahe 10-15%, vahepeal oli isegi ca 30% ja kui ühendada fondid EPRA NAV versus EPRA NAV ehk mõlemad fondid võrdsel tasemel, siis justkui tänased Fondi aktsionärid müüksid oma osalust selle preemia võrra madalamat ja see ei oleks Fondi aktsionäride huvides. Teiselt poolt EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäride hulgas on eriarvamusi. Mõningatel hinnangutel on see õiglane, kui võtta Fondi puhul arvesse turuhind ja EfTEN Kinnisvarafond AS-i puhul EPRA NAV, samas mõned aktsionärid välistavad selle. Meie hinnangul on mõlemad seisukohad õiged ja kumbki ei ole vale. Kindlasti ei ole Fondi ega fondivalitseja huvi ühinemist nõ jõuga teha ja see ei ole eesmärk omaette, samas mõlema fondi portfelliid sobivad ideaalselt. Ühinemist ei pea tegema sel aastal ega järgmisel ja võib ka üldse mitte teha, aga kui on sobiv hetk, siis oleks see õige teha.

Järgnevalt tänas T. Rüütel aktsionäride nimel Fondi juhte mõistlikult ettevaatliku lähenemise eest ja seejärel küsis Eestis kapitali ülekülluse ja konkurentsi kohta Balti riikides.

V. Arakas selgitas erinevusi Eesti ja teiste Balti riikide investorite kogukondade vahel ning erinevusi investeerimisobjektide valikul: Eesti investorite kogukond on palju arenenum kui Lätis ja Leedus. Investeerimisobjektide vaates on Leedus küll palju kapitali, aga fookus on väga kesklinnas asuvatel nn trofeevaradel. EfTEN ei vaata sellest aspektist, vaid fookus on investeerimisobjekti tootlusel. Tegemist on erinevate lähenemisnurkadega ja kui alguses Leedus seda ei mõistatud, siis täna võime öelda, et EfTEN on Leedus sama hinnatud kui Eestis ja EfTEN-i strateegia on leidnud Leedus järgimist.

Seejärel esitas A. Rehema küsimuse fondide ühinemise teemal ja tundis huvi, kas ühinemine võiks likviidsusele kaasa tuua mingisugust *boost'i* või on seda raske hinnata?

V. Arakas märkis, et jah, ühinemine peaks selle kaasa tooma ja selgitas, et potentsiaalne ühinemine tähendaks ühendfondis u pool miljardit varade mahtu. Samuti selgitas V. Arakas, et Fondi aktsionäridele on oluline teada, et EfTEN Kinnisvarafond AS-is ei ole täna mingisugust müügisurvet ehk et seda hirmu, et ühinemise järgselt esimese fondi aktsionärid tuleks ja paneks oma aktsiad müüki, ei ole ja seda saab ka välistada. Pensionifondide osas mitte, aga teistel on võimalik *lock-up* perioode võtta. V. Arakas avaldas, et on kahju, et see ühinemine ära jäi, aga fondi juhina ei plaanita ühe ega teise fondi aktsionäre hakata veenma ühinemist läbi viima. Kui aktsionärid mõlemapoolselt tunnevad, et tegemist on õige asjaga, siis juhtkond teeb selle ära.

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

Raino Paron  
Koosoleku juhataja  
/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts  
Protokollija  
/allkirjastatud digitaalselt/