

EfTEN Real Estate Fund III AS
AKTSIONÄRIDE ERAKORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL
JA OTSUSED

Tallinnas, 15. detsembril 2022. a.

EfTEN Real Estate Fund III AS, registrikood 12864036, asukohaga A. Lauteri tn 5, Tallinn, 10114 (edaspidi ka **fond**), aktsionäride erakorraline üldkoosolek (edaspidi **koosolek**) toimus Radisson Collection Hotel (II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega «Tallinn») aadressil Tallinn, Rävala 3.

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

Koosolek algas kell 10:06 ja lõppes kell 11.13.

Koosolekut juhatas **Raino Paron**, isikukood 36507044211

Koosolekut protokollis **Maie Talts**, isikukood 47405316029

Koosoleku juhataja tervitas kohale tulnud aktsionäre, kes vaatamata keerulistele ilmastikuoludele kohale tulid ning seejärel tegi ülevaate põhjustest, miks erakorraline üldkoosolek on kokku kutsustud. Ühtlasi teavitas üldkoosoleku juhataja, et 14.12.2022 toimunud EfTEN Kinnisvarafond AS-i üldkoosolekul võeti vastu kõik vajalikud otsused seoses ühinemisega.

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 häält. Koosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati fondi väärtipaberite registri pidaja 08.12.2022. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud 135 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 2 747 187 häält, mis moodustab kokku 54,16 % aktsiatega määratud häältest. Neist 9 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 17 870 häält, mis moodustab kokku 0,35% % 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 23.11.2022. a ajalehes "Postimees". Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati ka 23.12.2022. a [börsiteatena](#) ja fondi kodulehel www.eref.ee.

Koosoleku juhataja avaldas, et koosolekul kohapeal osalevad fondi esindajatena juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas ning nõukogu liikmed Olav Miil ja Siive Penu.

Seejärel tutvustas koosoleku juhataja aktsionäridele koosoleku protokollijat, osalejate registreerimise ja hääletustulemuste väljaselgitamise tehnilist korraldajat ning koosoleku reglementi, sh küsimuste esitamise korda. Sõnavõtu pikkuseks määrati 5 minutit.

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 kl 10.06 st kuus minutit peale väljakuulutatud algusaega.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. Juhatus ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Asendussuhte määramine**
- 3. Ühinemislepingu heakskiitmine ja aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva määramine**
- 4. Ärinime ja põhikirja muutmine**
- 5. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

Päevakorra täiendamise osas ettepanekuid ei esitatud.

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. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Päevakorrapunkt 1. Juhatus ülevaade fondi tegevusest.

Koosoleku juhataja tutvustas päevakorrapunkti ning andis seejärel sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tänas omalt poolt kohale tulnud aktsionäre ja neid aktsionäre, kes ei saanud tulla ja volikirja tegid.

Seejärel tegi fondi juhatuse liige V. Arakas ülevaate fondi tegevusest ja kavandatavast ühinemisest, sh tutvustas põhjalikult ühinemises osaleva teise fondi, EfTEN Kinnisvarafond AS-i (ühinemises ühendatav fond) kinnisvarainvesteeringute portfelli. Fondide kinnisvarainvesteeringuid hinnati 30.11.2022 seisuga erakorraliselt, andmaks mõlema fondi varade ning puhasväärtuse osas võimalikult värsket ülevaadet. Samuti esitati ülevaade ühinevate fondide bilanssidest ning ühinevate fondide suurimatest üürikest. Juhatus ülevaates selgitati ühinemise mõjusid, ühinemise õiguslikke ja majanduslikke tagajärgi.

Juhatus liige T. Uustalu täiendas ülevaadet selgitusega EfTEN Kinnisvarafond AS-i kinnisvarainvesteeringute portfelli kuuluva hotell „Palace“ omanike struktuuri kohta.

Juhatus ülevaate järgselt võttis sõna nõukogu esimees A. Arakas, kes esitas nõukogu arvamuse seoses ühinemisega ja märkis, et nõukogu on ühinemisele oma heakskiidu andnud.

Juhatus ülevaate kohta küsimusi ei esitatud.

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

Päevakorrapunkt 2. Asendussuhte määramine

Koosoleku juhataja juhatas päevakorrapunkti sisse ja andis sõna fondi fondivalitseja finantsjuht M. Heinale, kes selgitas asendussuhte määramisega seonduvat, sh põhjalikult ka asendussuhte määramisel kasutatava EPRA NAV-i mõiste sisu. Aktsionäridele selgitati aktsiate asendamist.

Ülevaate järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

L. Dolgatsjov küsis dividendipoliitika kohta, mille osas juhatuse liige V. Arakas selgitas, et dividendipoliitika põhimõtted on mõlemas ühinemises osalevas fondis samad.

Teise küsimusena tundis L. Dolgatsjov huvi, kas ühinemine mõjutab fondi likviidsust, mille osas juhatuse liige V. Arakas selgitas EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäride struktuuri ning märkis, et paljud ühendatava fondi aktsionärid on ka täna EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionärid ning samuti selgitas, et oluline on see, et EfTEN Real Estate Fund III AS-i dokumendid ja tegutsemise põhimõtted jäävad samaks, need ei muutu. Ühinemisel, mille tulemusena fond muutub suuremaks, muutub see välisinvestoritele atraktiivsemaks.

Koosoleku juhataja R. Paron täiendas omapoolset selgitusega igapäevasest praktikast välisinvestoritega, et mida suurem on börsil noteeritud ettevõtte, seda atraktiivsem on see ka välisinvestoritele.

Seejärel tundis J. Kupper huvi, millised on ühinemisega seotud kulud, mille osas juhatuse liige V. Arakas selgitas, et ühinemisega seotud kulud kannab kõik seaduse kohaselt ühendava fondi fondivalitseja.

Hääletati ettepanekut: 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 sissemaks), 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 intressiderivatiivide kohustus õiglasel väärtuses + ühendatava fondi edasilükkunud tulumaksukohustus ning ühendava fondi EPRA vara puhasväärtus aktsia kohta = (ühendava fondi omakapital + ühendava fondi intressiderivatiivide kohustus õiglasel väärtuses + ühendava fondi edasilükkunud tulumaksukohustus) ÷ ühendava fondi aktsiate arv.

Hääletamise tulemused:

poolt:	2 747 187	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama vähemalt 2/3 koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 3. Ühinemislepingu heakskiitmine ja aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva määramine

Koosoleku juhataja R. Paron selgitas, et ühinemise jõustumiseks on vajalik aktsionäride otsus ning avaldas, et eelneval päeval toimunud EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionäride üldkoosolekul kiitsid ühendatava fondi aktsionärid ühinemise heaks. Seejärel andis koosoleku juhataja sõna fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes selgitas täiendavalt päevakorrapunktis 1 ja päevakorrapunktis 2 esitatud ülevaadetele, et 19.09.2022 sõlmitud 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 ning Finantsinspeksioon on

andnud ühinemisloa. Juhatuse liige V. Arakas tegi ülevaate ka ühinemise edasisest ajakavast. Ülevaatele järgnevalt tundis L. Dolgatsjov huvi, kas EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiatega kauplemine peatub? Juhatuse liige V. Arakas selgitas, et EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäride jaoks midagi ei muutu ja aktsiatega kauplemine ei peatu, v.a kui selleks peaks olema eraldi vajadus.

Hääletati ettepanekut: 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.

Hääletamise tulemused:

poolt:	2 747 187	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama vähemalt 2/3 koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 4. Ärinime ja põhikirja muutmine

Koosoleku juhataja R. Paron selgitas, et ärinime ja põhikirja muutmise näol on tegemist tehnilise toiminguga, mille käigus kaotatakse ärinimest rooma number kolm. Põhikirja ja kehtiva õiguse kohaselt on selleks vajalik aktsionäride otsus. Seejärel andis koosoleku juhataja sõna fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes selgitas, et ühinemise järgselt ei ole ärinimes number kolm asjakohane ning kinnitas, et muid põhikirja sätteid ei muudeta.

Ülevaate järgselt küsimusi ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada uueks ärinimeks EfTEN Real Estate Fund AS ja kinnitada põhikirja uus redaktsioon üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt:	2 747 187	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama vähemalt 2/3 koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 5. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas

Koosoleku juhataja R. Paron selgitas, et aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine on mõlemad tehnilised toimingud seoses ühinemisega. Seejärel andis koosoleku juhataja selgituste andmiseks sõna fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes märkis täiendavalt, et ühinemise läbiviimiseks suurendatakse fondi aktsiakapitali EfTEN Kinnisvarafond AS-i üleantava vara arvel ja et aktsiakapitali suurendamise ulatus ja emiteeritavate aktsiate arv arvutatakse ühinemise bilansipäevale eelneva päeva, s.o 31.12.2022 seisuga. Aktsiakapitali suurendamise otsustamine delegeeritakse nõukogule. Ülevaate järgselt küsimusi ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: Vastavalt seadusele ja fondi põhikirjale anda fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingus sätestatud põhimõtete kohaselt käesolevale üldkoosolekule järgneva 4-kuulise perioodi jooksul ning esitada taotlus kõigi uute emiteeritavate fondi aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Anda fondi nõukogule ja juhatusele volitused kõigi selleks vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks.

Hääletamise tulemused:

poolt:	2 747 187	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	0	häält	ehk	100	% koosolekul esindatud häältest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama vähemalt 2/3 koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.

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

Maie Talts
Protokollija