

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

Tallinnas, 20. aprillil 2023. a.

**EfTEN Real Estate Fund AS**, registrikood 12864036, asukohaga A. Lauteri tn 5, Tallinn, 10114 (edaspidi **Fond**), aktsionäride korraline üldkoosolek (edaspidi **koosolek**) toimus Swissôtel Tallinn konverentsikeskuses aadressil Tallinn, Tornimäe 3.

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

Koosolek algas kell 10:11 ja lõppes kell 11.35

Koosolekut juhatas **Raino Paron**, isikukood 36507044211

Koosolekut protokollis **Maie Talts**, isikukood 47405316029

Koosoleku juhataja tervitas kõiki koosolekule kohale tulnud aktsionäre ja tutvustas ennast. Seejärel tegi koosoleku juhataja teatavaks, et Fondi aktsiakapitali suuruseks on 108 197 960 eurot, mis on jagatud 10 eurose nimiväärtusega aktsiateks, kokku 10 819 796 aktsiat, millest igaüks annab koosolekul 1 häält. Koosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati Fondi väärtapaberite registri pidaja 13.04.2023. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud 160 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 8 050 679 häält, mis moodustab kokku 74,41 % aktsiatega määratud häältest. Neist 12 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 38 662 häält, mis moodustab kokku 0,36 % 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 29.03.2023.a ajalehes "Postimees" ning samal päeval ka börsiteatena ja Fondi kodulehel [www.eref.ee](http://www.eref.ee).

Koosoleku juhataja tutvustas koosolekul kohapeal osalenud Fondi juhtkonna liikmeid ja audiitorit. Koosolekul osalesid juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, nõukogu esimees Arti Arakas, nõukogu liikmed Olav Miil, Sander Rebane ja Siive Penu ning Fondi audiitorettevõtte aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers audiitor Rando Rand.

Seejärel tutvustas koosoleku juhataja aktsionäridele koosoleku protokollijat, osalejate registreerimise ja hääletustulemuste väljaselgitamise tehnilist korraldajat ning koosoleku reglementi, sh küsimuste esitamise ja hääletamise korda. Sõnavõtu pikkuseks oli määratud 5 minutit ja koosolekult paluti mitte teha otse kajastusi.

Aktsionäre informeeriti võimalusest esitada küsimusi enne iga päevakorras oleva otsuse eelnõu hääletamist.

Koosoleku korralduse, koosoleku juhataja ja protokollija osas küsimusi, avaldusi ega eriarvamusi 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.

**Koosoleku päevakorras oli:**

- 1. Juhatus ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2022 ja tasustamisaruande kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**
- 4. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

Päevakorra täiendamise osas ettepanekuid ei esitatud.

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

Koosoleku juhataja tutvustas päevakorrapunkti ning andis seejärel sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes andis esmalt ülevaate kinnisvaraturu hetkeolukorrast. Seejärel tegi juhatuse liige V. Arakas põhjaliku ülevaate Fondi tegevusest ärisegmentide lõikes ning selgitas, et kui majandustulemused majandusaasta aruande kinnitamisega seonduvalt hõlmavad Fondi tulemusi 2022. aastal, seega enne ühinemist, siis Fondi tegevusülevaade hõlmab ka endise EfTEN Kinnisvarafond AS-i kinnisvarainvesteeringuid, mis alates ühinemise bilansipäevast on kajastatud Fondi aruandluses. Lisaks tegi juhatuse liige V. Arakas ülevaate Covid-i mõjudest taastumisest, Fondi suurimatest üüriühikute ning tegevusest energiakriisi perioodil ning vastas aktsionäride küsimustele kaubandussektori kinnisvarainvesteeringute ning kavandatava hotellide käibemaksu osas.

Täiendavalt kommenteeris hotellide käibemaksu tõstmise teemat aktsionär T. Rüütel, kes on ühtlasi Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevdirektor.

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

#### **Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2022 ja tasustamisaruande kinnitamine.**

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate olulistest Fondi finantsnäitajatest, konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, üüritulust nii riikide kui ärisektorite lõikes, kinnisvaraportfelli õiglasest väärtusest, sh selgitas peamisi muutusi 2022. aastal ja hindamise eelduseid. Samuti andis juhatuse liige V. Arakas ülevaate Fondi laenuportfelliga, sh finantsvõimenduse kasutamisest iga kinnisvarainvesteeringu osas ja kavandatavatest refinantseerimistest ning EURIBOR-i muutuse mõjust ning vastas aktsionäride küsimustele laenuintresside osas. Lisaks selgitas V. Arakas laenuintresside fikseerimata jätmist ning tegi ülevaate aktsia hinna muutumisest ja tasustamise aruandest.

Juhatus liikme V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi ning juhatuse liikmed V. Arakas ja T. Uustalu vastasid aktsionäride küsimustele seoses Hortese ja hooldekodude väärtuste muutusega, samuti pankade laenuitingimuste ja sõja faktori mõju, aktsia börsihinna ning pika- ja lühiajaliste kohustuste kajastamise ning konkurentsi olukorra kohta kinnisvaraturul.

Tasustamisaruande osas küsimusi ei esitatud.

Koosoleku juhataja tänas juhatuse liikmeid ülevaate ja aktsionäride küsimustele esitatud vastuste eest ning märkis, et aruanne on auditeeritud, nõukogu on selle heaks kiitnud ning juhtis veelkord aktsionäride tähelepanu sellele, et enne päevakorrapunkti otsuseelnõu hääletamist on kõigil võimalik veel küsimusi esitada.

Täiendavalt küsimusi ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada EFTEN Real Estate Fund AS-i majandusaasta aruanne 2022 ja selle lisana koostatud tasustamise aruanne korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt:	6 956 581	häält	ehk	86,41 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	300	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	171 754	häält	ehk	2,13 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	922 044	häält	ehk	11,45 %	koosolekul esindatud häältest

Hääletamise tulemused %-des on avaldatud ümardatuna kaks kohta peale koma.

**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.

Juhatuse liikme V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

V. Arakas vastas dividendi maksmise ja raha uuesti investeerimise ning aktsiate tagasiostu programmi osas esitatud küsimusele.

Hääletati ettepanekut:

Fondi 2022. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 11 408 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on kokku 35 102 tuhat eurot, mis jaotada järgmiselt:

Eraldised reservkapitali: 600 tuhat eurot;

Aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 12 471 tuhat eurot (1,1526 eurot aktsia kohta).

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

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 22 031 tuhat eurot.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekirja fikseeritakse 05.05.2023 (record date) fondi väärtpaperite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (ex-date) 04.05.2023. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saama dividende 2022. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 12.05.2023 ülekandega aktsionäri pangavarvele.

Hääletamise tulemused:

poolt:	8 050 378	häält	ehk	100,00 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	300	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	0	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	1	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest

Hääletamise tulemused %-des on avaldatud ümardatuna kaks kohta peale koma.

**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 selgitas aktsiakapitali suurendamise nõukogule delegeerimisega seonduvat ning vastas aktsionäri küsimusele emissiooni korraldamisel märkimise hinna kohta.

Hääletati ettepanekut: Anda üheks aastaks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine. Selleks anda fondi nõukogule ja juhatusele volitused kõigi vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks, sh uute emiteeritavate fondi aktsiate Tallinna börsi põhinimekirjas noteerimise ja kauplemisele võtmise taotluse esitamiseks.

poolt:	8 029 585	häält	ehk	99,74 %	koosolekul esindatud häältest
vastu:	0	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	20 978	häält	ehk	0,26 %	koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	116	häält	ehk	0,00 %	koosolekul esindatud häältest

Hääletamise tulemused %-des on avaldatud ümardatuna kaks kohta peale koma.

**Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle poole 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  
/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts  
Protokollija  
/allkirjastatud digitaalselt/