

EfTEN Real Estate Fund AS
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL
JA
OTSUSED

Tallinnas, 02. aprillil 2024. a.

EfTEN Real Estate Fund AS, registrikood 12864036, asukohaga A. Lauteri tn 5, Tallinn, 10114 (edaspidi **fond**), aktsionäride korraline üldkoosolek (edaspidi **koosolek**) toimus Radisson Collection hotelli II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega „Tallinn“ aadressil Tallinn, Rävala pst 3.

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

Koosolek algas kell 10:04 ja lõppes kell 11:05.

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

Koosoleku juhataja avas koosoleku ja tervitas kõiki koosolekule kohale tulnud aktsionäre. 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 väärtpaberite registri pidaja 26.03.2024. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud 163 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 7 615 338 häält, mis moodustab kokku 70,46% aktsiatega määratud häältest. Neist 4 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 8 301 häält, mis moodustab kokku 0,08% 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 börsiteatena 29.02.2024 ja fondi kodulehel www.eref.ee ning 01.03.2024.a ajalehes „Postimees“.

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 otsuste eelnõusid ja samaaegselt olid need kõigile nähtavalt kuvatud elektrooniliselt ekraanil. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. Juhatuse ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2023 kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**

Päevakorra täiendamise osas ettepanekuid ei esitatud.

Päevakorrapunkt 1. Juhatuse ülevaade fondi tegevusest.

Koosoleku juhataja tutvustas päevakorrapunkti ning andis seejärel sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele.

V. Arakas tegi esmalt ülevaate Põhjala regiooni ja Baltikumi kinnisvaraturust ning Baltikumis eelmisel aastal tehtud suurematest ärikinnisvara tehingutest. Seejärel andis V. Arakas ülevaate fondi kõigist kinnisvarainvesteeringutest sektorite kaupa ja tutvustas fondi kinnisvaraportfelli kui terviku jaotust nii sektorite kui riikide lõikes. V. Arakas juhtis aktsionäride tähelepanu ka sellele, et võrdluses 2022. majandusaasta tulemustega tuleb arvestada 01.01.2023 bilansipäeva seisuga toimunud EfTEN Real Estate Fund AS-i (endise ärinimega EfTEN Real Estate Fund III AS) ja EfTEN Kinnisvarafond AS-i ühinemist, mille järgselt suurenes fondi kinnisvaraportfell enam kui kahekordselt. Lisaks selgitas V. Arakas ühinemisel fondi poolt omandatud kinnisvarainvesteeringute soetushinna kujunemist.

Küsimusi V. Arakase põhjaliku ülevaate järgselt ei esitatud.

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

Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2023 kinnitamine.

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate fondi olulistest finantsnäitajatest, sh konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, üüritulust, kinnisvaraportfelli õiglasest väärtusest. Lisaks näitas üüritulude muutuse võrdlust eraldi ühinemise eelselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja EfTEN Kinnisvarafond AS-i varade lõikes, millest oli näha, et mõlema fondi üüritulu kasvas 4% ehk ühinemine oli õige ja õigetel alustel.

Seejärel tegi V. Arakas ülevaate kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse kujunemisest ja kinnisvarainvesteeringute hindamistest ning fondi laenuportfelist 2023. majandusaasta lõpu seisuga. Lisaks näitas V. Arakas EURIBOR-i muutuste graafikut oodatava ja tegeliku muutuse võrdluses, mis ilmestab seda kui vähe turg teab ette tegelikku muutust ning näitas EURIBOR-i mõju fondi rahavoole. Fondi kinnisvarainvesteeringute väärtus langes 2023. aastal kokku 3,9%, kus kõige enam on langenud büroosektor, logistika ja kaubandussektor on jäänud samaks. Fondi laenuportfelli intresse fikseerima ei kiirustata ja eelduste kohaselt on sel aastal tulemused paremad ning eeldatavalt on ka EURIBOR 12 kuu pärast madalam.

V. Arakas tegi seejärel ülevaate fondi aktsia hinna muutusest ning võrdlusest Nasdaq OMXBBGI ja EuroStoxx 600 Real Estate indeksiga. V. Arakas märkis ka, et TOP 100 aktsionäri ei ole sisuliselt muutunud ja on 85% osas samad ning tänas ka aktsionäre usalduse eest.

Ülevaade jätkus tasustamisaruande ülevaatega ja selles osas ei ole 2023. aastal põhimõtted muutunud. 2023. aastal fondi juhtorganite liikmetele tasusid ega muid hüvitisi ei makstud. Fond maksab fondivalitsejale valitsemistasu.

Ülevaate järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

O. Tischler tundis huvi, kas oleks õige aeg kopp maasse lüüa ja ehitama hakata?

V. Arakas vastas ja selgitas, et tema hinnangul ükskõik, millises Baltikumi linnas hakata täna spekulatiivselt ehk ilma siduvate üürilepinguteta bürood ehitama, oleks väga riskantne.

A. Joasaar küsis Riia kesklinna murekohti arvestades fondi büroohoonega seotud plaanide kohta. V. Arakas selgitas, et Terbatas Biznesa Centrs büroohoone on üks vähestest sealsetest kesklinna büroohoonetest, millel on antud linnaosas maa-alune parkla, hetkel 100%-lise täituvusega hea hoone ja selle müügiplaane praegu ei ole.

Rohkem küsimusi ei esitatud.

Seejärel tänas koosoleku juhataja V. Arakas't ülevaate eest ning märkis, et aruanne on auditeeritud, nõukogu on selle heaks kiitnud ning tegi ülevaate päevakorrapunkti 1 osas enne üldkoosolekut antud elektroonilise hääletamise tulemustest.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada EfTEN Real Estate Fund AS-i majandusaasta aruanne 2023 korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt: 7 264 141 häält ehk 95,28 % koosolekul esindatud häältest
vastu: 0 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest
erapooletu: 0 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud 359 498 häält ehk 4,72 % koosolekul esindatud häältest

Hääletamise tulemused %-des on avaldatud ümardatuna kaks kohta peale koma ja sisaldavad nii koosolekul kohapeal kui elektrooniliselt enne koosolekut antud häälte arvu.

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 ja dividendi arvestuskäigust.

V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi. Aktsionäridel küsimusi ei olnud.

Seejärel tänas koosoleku juhataja V. Arakas't ülevaate eest ning tegi ülevaate päevakorrapunkti 2 osas enne üldkoosolekut antud elektroonilise hääletamise tulemustest.

Hääletati ettepanekut:

Fondi 2023. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 1 000 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 on kokku 23 030 tuhat eurot, mis jaotada järgmiselt:

Eraldised reservkapitali: 50 tuhat eurot;

Aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 10 820 tuhat eurot (1 euro aktsia kohta).

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

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 12 160 tuhat eurot.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekirj fikseeritakse 17.04.2024 (*record date*) fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (*ex-date*) 16.04.2024. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2023. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 24.04.2024 ülekandega aktsionäri pangaarvele.

Hääletamise tulemused:

poolt: 7 264 026 häält ehk 95,28 % koosolekul esindatud häältest
vastu: 0 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest
erapooletu: 0 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud 359 613 häält ehk 4,72 % koosolekul esindatud häältest

Hääletamise tulemused %-des on avaldatud ümardatuna kaks kohta peale koma ja sisaldavad nii koosolekul kohapeal kui elektrooniliselt enne koosolekut antud häälte arvu.

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

Päevakorrapunktide järgsel arutelul avaldas V. Arakas, et soovib korraldada eeldatavalt sügisel uut aktsiaemissiooni, kuivõrd varasemalt kaasatud raha on kõik investeeritud. Emissiooni ajagraafikut,

aktsia hinda ega ühtegi muud tingimust ei ole määratud. Juhul, kui uute aktsiate emiteerimise kava otsustatakse, avaldab fond sellise informatsiooni börsiteatena.

L. Dolgatsjov küsis uute aktsiate emiteerimise hinna kohta, mille osas V. Arakas märkis, et ühtegi tingimust ei ole määratud, kuid ilmselt ei saa see olla üle turuhinna. Eesmärk on luua valmidus ning kui keskkond on sobiv, siis selle ettepanekuga aktsionäride ette tulla, kuivõrd aktsiakapitali suurendamise otsuse peab tegema aktsionäride üldkoosolek.

Seejärel küsis L. Dolgatsjov EfTENi plaanide kohta Hispaanias kinnisvara ostmiseks, kuna see on hetkel nii populaarne teema. V. Arakas selgitas, et vastus on üheselt „ei“ ja fond jääb oma investeerimisprintsipi juurde.

Rohkem küsimusi ei esitatud.

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/