

EfTEN Real Estate Fund AS
AKTSIONÄRIDE ERAKORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL
JA
OTSUSED

Tallinnas, 16. oktoobril 2024. a.

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

Aktsionäride registreerimine algas kell 14:00 ning registreerimist ja hääletamist korraldas ARS Corporate Service OÜ.

Koosolek algas kell 15:00 ja lõppes kell 16.09.

Koosolekut juhatas **Gerli Kivisoo**, isikukood 48203290279

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 09.10.2024. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul kohal ja esindatud 133 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 8 332 014 häält, mis moodustab kokku 77,01% aktsiatega määratud häältest. Neist 17 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 1 394 885 häält, mis moodustab kokku 12,89% kõigist aktsiatega määratud häältest, andsid oma hääled enne koosoleku toimumist elektrooniliselt vastavalt koosoleku kutses avalikustatud elektroonilise hääletamise korrale ja arvati vastavalt seadusele koosoleku kvoorumi hulka.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 24.09.2024. a börsiteatena, fondi kodulehel www.eref.ee ning ajalehes „Õhtuleht“.

Vastavalt fondi põhikirja punktile 5.12 on koosolek otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häältest. Seega oli koosolek nõuetekohaselt kokku kutsutud ja otsustusvõimeline.

Koosoleku juhataja tutvustas koosolekul kohapeal osalenud fondi juhtkonna liikmeid. Koosolekul osalesid juhatuse liikmed Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu ning nõukogu liikmed Olav Miil, Sander Rebane ja Siive Penu.

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 teavitati võimalusest esitada küsimusi enne 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 eelnõud st koosoleku juhataja luges eelnõu ette ja samaaegselt oli see kõigile nähtavalt kuvatud elektrooniliselt ekraanil. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. Juhatuse ülevaade fondi käesoleva aasta majandustegevusest**
- 2. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

Päevakorra täiendamise osas ettepanekuid ei esitatud.

Päevakorrapunkt 1. Juhatuse ülevaade fondi käesoleva aasta majandustegevusest.

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

V. Arakas tänas aktsionäre kohaletuleku eest ja tegi seejärel sissejuhatavalt ülevaate Skandinaavia ärikinnisvaraturust ning selgitas vaiksama perioodi põhjuseid Baltikumi ärikinnisvaraturul, mistõttu on juhtkonna hinnangul hea aeg aktsiakapitali suurendamiseks.

Seejärel tegi V. Arakas ülevaate fondi käesoleva aasta majandustegevusest, sh kinnisvaraportfelli sektorite löikes ja olulistest finantsnäitajatest. Samuti Tallinnas Tähesaju tee 5 kinnistu müügi ja üürnikuga (AS Hortes) üürilepingu lõpetamisest.

V. Arakas selgitas ka põhjuseid, mis on tinginud fondi vaba rahavoo vähenemise ja andis ülevaate juhtkonna seatud eesmärkidest dividendi maksmiseks. Seejuures rõhutas V. Arakas, et tegemist ei ole lubadusega maksta dividendi üks euro aktsia kohta, aga eesmärk kuhu poole püüelda ja mida juhtkond peab silmas arvestades, et fondi aktsia on dividendiaktsia.

V. Arakas tutvustas lähemalt ka kahte viimast fondi investeeringut (Härgmäe ja Paemurru logistikakeskused), mis fond tegi septembris ja avaldas, et arutatakse ühte projekti AS-ga Südamekodud, kuid konkreetseid lepinguid sõlmitud ei ole ja käib igapäevaselt tavapärane erinevate projektide analüüsimine.

V. Arakase ülevaate järgselt oli aktsionäridel võimalik küsida küsimusi.

Tunti täiendavalt huvi büroopindade täituvuse osas, millal see võiks jõuda 95%-ni ning V. Arakas selgitas fondi büroopindade sektoris toimunud muutusi ja märkis, et ca 10%-line vakantsus büroopindade osas on tavapärane.

Tunti huvi ka swap-i lepingute sõlmimise ajastuse kohta. V. Arakas selgitas intresside fikseerimise lepingute osas juhtkonna põhimõtteid ning märkis muuhulgas, et intressi fikseerimise lepingud mõneti võrreldavad kindlustuslepingutega ja väga laialt vaadates võib öelda, et alati on vale aeg ja selles valdkonnas on tagantjärei tarkust enamasti rohkem.

Lisaks küsiti ka võimaliku ennaktempos laenude refinantseerimise kohta, mille osas V. Arakas selgitas Baltikumi laenuuru seisu ja et iga turumuutuse peale ei ole mõistlik hakata laenusid refinantseerima. Samas on täna Baltikumis ja ka Skandinaavias turuolukord muutunud ja jooksvalt vaadatakse üle ka fondi laenuportfelli.

Küsimusi ka DSV ja Schenkeri ühinemine mõju kohta, mille osas V. Arakas selgitas, et jälgime oma üürnike tegevust ja oleme kursis, aga praeguseks fondi vaatest muudatusi üüripinnaga seondvalt ei ole teada.

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

Päevakorrapunkt 2. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tutvustas juhatuse ja nõukogu ettepanekut aktsiakapitali suurendamiseks, sh kavaga pakkuda lisaks Eestile aktsiaid ka Lätis ja Leedus.

Ülevaate järgselt vastas V. Arakas aktsionäride küsimustele pakkumise võimalike kulude suuruse kohta ja märkis, et kava kohaselt uued aktsiad osalevad alates 2024. majandusaastast kasumi jaotamisel ning pakkumishinna aluseks eelduslikult võiks olla aktsia börsihinna 60 päeva libisev keskmine määr. Lõpliku pakkumisehinna otsustab nõukogu. V. Arakas selgitas ka, et kaasatava raha arvel lõpetaks tänaseks tehtud kahe uue investeeringu sildfinantseerimised ja edasi vaadatakse fondi investeerimiseesmärke silmas pidades uusi kinnisvaraobjekte.

Hääletati fondi nõukogu poolt tehtud ettepanekut:

2.1. Anda kuueks kuuks alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest fondi nõukogu pädevusse fondi aktsiakapitali suurendamise otsustamine arvestades seejuures, et täiendavalt kaasatava kapitali rahaline maht ei ületaks 30 000 000 eurot ja olemasolevatel aktsionäridel säilib märkimise eesõigus.

2.2. 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: 8 323 537 häält ehk 99,9 % koosolekul esindatud häältest

vastu: 0 häält ehk 0 % koosolekul esindatud häältest

erapooletu: 8 477 häält ehk 0,1% koosolekul esindatud häältest

ei hääletanud 0 häält ehk 0 % 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.

Arvestades poolthäälte enamust 99,9%, 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

Gerli Kivisoo
Koosoleku juhataja
/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts
Protokollija
/allkirjastatud digitaalselt