



TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1
www.enotar.ee
Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

725

EfTEN Real Estate Fund AS ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL JA OTSUSED

Koostatud kaheksandal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (08.04.2025.a) ja välja antud Tallinnas viieteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (15.04.2025.a).

Mina, Tallinna notar Merle Saar-Johanson, kelle büroo asub Maakri 19/1, Tallinn, viibisin 08.04.2025.a EfTEN Real Estate Fund AS (edaspidi nimetatud **Fond**), registrikood 12864036, asukohaga A. Lauteri tn 5, Tallinn, 10114, aktsionäride korralisel üldkoosolekul (edaspidi nimetatud **Koosolek**).

Koosolek toimus Radisson Collection hotelli II korruse konverentsikeskuse saalis nimetusega „Tallinn“ aadressil Tallinn, Rävala pst 3.

Koosolek algas kell 10:05 ja lõppes kell 11:20. Aktsionäride registreerimine algas kell 09:00 ning registreerimist korraldas ARS Corporate Services OÜ.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 12.03.2025.a ajalehes „Õhtuleht“ leheküljel 9 ning Fondi Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati NASDAQ Baltic Tallinna Börsi kodulehel 12.03.2025.a ja Fondi veebilehel aadressil www.eref.ee.

Fondi aktsiakapital on 114 403 400 eurot, mis on jagatud 10 eurose nimiväärtusega aktsiateks (11 440 340 aktsiat), millest igaüks annab Koosolekul 1 hääle.

Koosolekul hääleõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 7 päeva enne Koosoleku toimumist, s.o. 01.04.2025.a Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Osalejate nimekirja koostas ARS Corporate Services OÜ.

Fondi aktsionäridel oli äriseadustik § 298² kohaselt võimalus hääletada Koosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid, edastades oma hääle Fondile enne Koosolekut kuni 07.04.2025.a kell 16:00. Koosoleku juhataja ja protokollija kinnitusel hääletasid enne Koosoleku toimumist Fondi aktsionärid, kellele kuulub kokku 25 527 aktsiaga määratud häält, mis moodustab ligikaudu 0,22% aktsiatega määratud häälest. Enne Koosolekut hääletanud aktsionärid loetakse Koosolekul osalevaks ja aktsionärile kuuluvate aktsiatega esindatud hääled arvestatakse Koosoleku kvoorumi hulka.

Käesoleva notariaalakti lisaks oleva Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt osales ja Koosolekul oli esindatud (võttes arvesse ka enne Koosolekut hääletanute hääled) kokku 8 522 291 aktsiaga määratud häält. Kokku on Koosolekul esindatud ligikaudu 74,49% Fondi aktsiatega määratud häälest. Üldkoosolekul osalejate nimekirja õigsuse eest vastutab vastavalt tõestamiseaduse § 36 lg 3 Koosoleku juhataja.

Koosoleku otsustusvõime on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva protokollis lisaks oleva Koosolekul osalejate nimekirja alusel, mis loetakse Koosoleku juhataja ja protokollija poolt allkirjastatuks koos käesoleva protokollis allkirjastamisega. Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate nimekirjas toodud aktsionäride andmete vastavust aktsiaraamatule ning osalejate nimekiri vastab aktsiaraamatus toodud andmetele.

Vastavalt äriseadustiku § 297 lõikele 1 ja Fondi põhikirja punktile 5.12 võib Koosolek vastu võtta otsuseid, kui kohal on üle poole aktsiatega esindatud häälest. Seega oli Koosolek otsustusvõimeline.

Vastavalt äriseadustiku § 299 lõikele 1 ja Fondi põhikirja punktile 5.16 on Koosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole Koosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

Koosolekut juhatas **Raino Paron**

isikukood 36507044211

kes on tõestajale tuntud isik

ning

protokollis **Maie Talts**

isikukood 47405316029

kes on tõestajale tuntud isik.

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, 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.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. Juhatuse ülevaade Fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2024 kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**
- 4. Nõukogu liikmete volituste pikendamine**
- 5. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas**

Päevakorrapunkt 1. Juhatuse ülevaade Fondi tegevusest.

Koosoleku juhataja tutvustas päevakorrapunkti ning andis seejärel sõna Fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes märkis, et Fond saab sel aastal juba 10 aastaseks ning tutvustas aktsionäridele Fondi fondivalitseja Läti ja Leedu maajuhte.

V. Arakas andis esmalt ülevaate Skandinaavia ärikinnisvaraturu arengutest ja muutustest, kus kaubandussektor on taas au sees ja muret tuntakse enam logistikasektori pärast ning makromajanduslikest suundumustest Baltikumis. V. Arakas näitas ka kinnisvarasektori noteeritud aktsiate väärtuse muutuse graafikut, kus Fondi aktsia on võrreldes indeksitega liikunud suures pildis paremini.

Seejärel tegi V. Arakas ülevaate Fondi kinnisvarainvesteeringutest sektorite kaupa tuues välja olulisemad muudatused ja tutvustas Fondi kinnisvaraportfelli kui terviku jaotust nii sektorite kui riikide lõikes.

Ülevaate järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

L. Dolgatsjov tundis huvi, kas on võimalik Palace'i hotellist lahti saada ja kas on näha, et tegevustulemused lähevad paremaks?

V. Arakas vastas, et alati on võimalik kinnisvarainvesteeringuid müüa, kuid praegu ei ole seda arutatud ja selgitas, et Fond omab sellest kinnisvarainvesteeringust 50% ja et see töötab koos Radissoniga sama meeskonna all hästi ning ootame sel aastal paremat tulemust. Seoses eelneva covid-i jt kriisidega on hotellisektoris olnud keerulisemad ajad.

M. Merilo tundis huvi, kui suureks võib hooldekodude sektoris ühe operaatoriga minna, kui praegu on Südamekodud ainuke partner?

V. Arakas selgitas, et võib veelgi suuremat koostööd teha. Ühe operaatori risk ei ole siin selline, kuivõrd Fond võtab asukoha riski ja kõik hooldekodu sektori kinnisvarainvesteeringud on väga erinevates kohtades. Koostöömudeli oleme saanud väga hästi toimima.

N. Volkotrub tundis huvi Rakvere politseimaja üürilepingu osas ning V. Arakas selgitas, et üürnikuks on Riigi Kinnisvara AS, kes annab ruume riigi allasutustele üürile ja, et tegemist on väga spetsiifilise majaga, kuhu riik on palju investeerinud ja oleme igati konkurentsivõimelised.

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

Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2024 kinnitamine

Koosoleku juhataja tegi sissejuhatuse ning teavitas, et Fondi konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024 on auditeeritud aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers poolt. Kooskõlas väärtpaperituru seaduse § 135³ lg 5 on majandusaasta aruande lisana esitatud ka tasustamisaruanne. Fondi audiitor on tasustamisaruandele seatud nõuete täitmist kontrollinud. Nõukogu on aruande heaks kiitnud, koostanud nõukogu aruande ning esitanud selle koos kasumi jaotamise ettepanekuga üldkoosolekule kinnitamiseks.

Seejärel andis Koosoleku juhataja sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate Fondi olulistest finantsnäitajatest, sh konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, üüritulust riikide ja sektorite lõikes, kinnisvaraportfelli õiglasest väärtusest ning hindamistest. V. Arakas tutvustas finantseerimisplaane ning kava laenuportfelli 50% intressimäärad fikseerida.

Tasustamisaruandega seondult märkis V. Arakas, et juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei maksta, kuivõrd tegemist on Fondiga ning Fondil on valitsemisleping fondivalitsejaga.

Ülevaate järgselt oli aktsionäridel võimalik esitada küsimusi.

L. Dolgatsjov märkis, et mõned aastad tagasi Leedu büroo segment pakkus kõige rohkem põnevust, aga nüüd on nagu 180 kraadi pöördunud ja tundis huvi, mis on juhtunud?

V. Arakas selgitas, et Leedus on olnud nn väga tugev taganttuul. Poola on nüüd saanud tugevaks ja Leedu on Poola kõrval ka sellest võitnud. Leedus on praegu toimumas väga palju võlakirjaturul, ehitatakse ilma eelnevate siduvate kokkulepeteta uhkeid büroohooneid ja on olnud suur optimism. Valgevenest inimeste tulekuga hakati hooga ehitama, tänaseks on teine olukord, mis on põhjustanud büroopindade ülepakkumist.

M. Merilo tundis huvi intresside fikseerimise maksumuse kohta, mille osas V. Arakas selgitas, et fikseerime intresse minimaalselt kolmeks aastaks, konkreetset numbrit ei saa öelda.

Fondi fondivalitseja finantsjuht M. Hein selgitas täiendavalt *intressiswapi* olemust ja märkis, et määrad muutuvad igapäevaselt, ja sellist ühest numbrit ei olegi võimalik öelda.

Koosoleku juhataja palus hääletada ettepanekut kinnitada Fondi majandusaasta aruanne 2024 korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt:	8 522 281	häält	ehk	100,00 %	Koosolekul esindatud häälest
vastu:	0	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest
erapooletu:	0	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest
ei hääletanud:	10	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle poole Koosolekul aktsiatega esindatud häälest, on päevakorrapunktiks 2 olev 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. Detsembris seadsime eesmärgiks maksta dividendi üks euro ja nüüd teeme ettepaneku maksta 1,11 eurot.

V. Arakase sõnavõtu järgselt oli aktsionäridel võimalus esitada küsimusi.

L. Dolgatsjov tundis huvi, et kui jaanuaris oli veel kavatsus maksta 1,10 eurot, kust lisandus see üks sent?

Fondi fondivalitseja finantsjuht M. Hein selgitas, et tegemist on ümardamise vahega. Arvestades, et aktsiate arv on suur, siis iga väiksemgi korrigeerimine avaldab mõju.

Seejärel palus Koosoleku juhataja hääletada Fondi nõukogu ettepanekut alljärgnevalt:

Fondi 2024. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 13 564 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 on kokku 25 565 000 eurot, mis jaotada järgmiselt: Eraldised reservkapitali: 1 357 tuhat eurot; Aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 12 699 000 eurot (1,11 eurot aktsia kohta). Muudesse reservidesse eraldisi ei tehta ning kasumit ei kasutata muuks otstarbeks. Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 11 509 000 eurot. Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 22.04.2025 (*record date*) Fondi väärtipaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (*ex-date*) 21.04.2025. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2024. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 30.04.2025 ülekandega aktsionäri pangakontole.

Hääletamise tulemused:

poolt:	8 522 166	häält	ehk	100,00 %	Koosolekul esindatud häälest
vastu:	0	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest
erapooletu:	0	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest
ei hääletanud:	125	häält	ehk	0,00 %	Koosolekul esindatud häälest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama üle poole Koosolekul aktsiatega esindatud häälest, **on päevakorrapunktiks 3 olev Koosoleku otsus vastu võetud.**

Päevakorrapunkt 4. Nõukogu liikmete volituste pikendamine

Koosoleku juhataja tegi ülevaate päevakorrapunktist: Nõukogu liikmete volitused lõppevad 18.06.2025. a. Nõukogu liikmed on andnud oma nõusoleku volituste pikendamiseks. Senine koostöö Fondi juhatuse, fondivalitseja ja nõukogu vahel on olnud

väga hea, mistõttu on üldkoosolekule esitatud ettepanek seniste nõukogu liikmete volituste pikendamiseks.

Ülevaate järgselt oli võimalik aktsionäridel esitada küsimusi.

Küsimusi ei esitatud, eriarvamusi ei olnud.

Koosoleku juhataja palus hääletada ettepanekut pikendada nõukogu liikmete Arti Arakas'e, Sander Rebane, Siive Penu ja Olav Miil'i volitusi nende lõppemisest järgmiseks viieks aastaks, s.o kuni 18.06.2030.a.

Hääletamise tulemused:

poolt: 6 552 551 häält ehk 76,89 % Koosolekul esindatud häälest

vastu: 1 287 306 häält ehk 15,11 % Koosolekul esindatud häälest

erapooletu: 6 839 häält ehk 0,08 % Koosolekul esindatud häälest

ei hääletanud: 675 595 häält ehk 7,93 % Koosolekul esindatud häälest

Päevakorrapunktiks 4 olev Koosoleku otsus on vastu võetud.

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

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate aktsiakapitali suurendamise ettepanekust, sh aktsionäridele olulistest aspektidest, piirangutest. Aktsionäridele selgitati, et olulises osas on 2024. aastal kaasatud kapital investeeritud ja vältimaks sellega seoses täiendavat halduskoormust (sh ainuüksi selle otsuse tegemiseks vajaliku üldkoosoleku kokku kutsumist), on Fondi juhtkond teinud ettepaneku anda aktsiakapitali suurendamise otsustamine kooskõlas Fondi põhikirja punktiga 6.11 nõukogu pädevusse. Fondi põhikirja ja seaduse kohaselt võib aktsiakapitali suurendamise otsustamise õiguse anda kindlaks tähtjaks nõukogu pädevusse.

Ettepaneku tutvustamise järgselt oli aktsionäridel võimalik küsida küsimusi.

K. Viikman tundis huvi, kuidas aktsiakapitali suurendamine välja kuulutatakse?

V. Arakas selgitas, et võimalikud on mõlemad variandid, nii otsepakkumised kui avalik pakkumine. Midagi ei toimu aga kiiresti ja volituste saamisel on võimalik alustada läbirääkimisi.

V. Dolgatsjov tundis huvi, kas olemasolevate aktsionäride märkimise eesõiguse välistamine välistab ka otsepakkumistes osalemist?

V. Arakas selgitas, et olemasolevate aktsionäride märkimise eesõiguse välistamine ei välista olemasolevate osalemist, kui keegi soovib suuremat osalust.

V. Arakas selgitas aktsionäridele, miks Fond maksab dividendi ja samas ka suurendab aktsiakapitali.

Seejärel palus Koosoleku juhataja hääletada ettepanekut anda üheks aastaks alates Koosoleku otsuse vastuvõtmisest Fondi nõukogu pädevusse Fondi aktsiakapitali

suurendamise otsustamine avaliku ja/või suunatud pakkumiste läbiviimise teel, välistades olemasolevate aktsionäride märkimise eesõiguse ja arvestades, et

(i) täiendavalt emiteeritavate aktsiate arv ei ületaks 10% aktsiate arvust käesoleva otsuse vastuvõtmise ajal;

(ii) minimaalne pakutavate aktsiate hind (nominaalväärtus 10 € ja ülekurs) aktsia kohta on nõukogu otsusele eelneva Fondi aktsia 60 päeva keskmine sulgemishind börsil ning esitada taotlus kõigi uute emiteeritavate Fondi aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Selleks anda Fondi nõukogule ja juhatusele volitused kõigi vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks.

Hääletamise tulemused:

poolt:	7 127 778	häält	ehk	83,64 %	Koosolekul esindatud häälest
vastu:	1 316 587	häält	ehk	15,45 %	Koosolekul esindatud häälest
erapooletu:	77 066	häält	ehk	0,90 %	Koosolekul esindatud häälest
ei hääletanud:	860	häält	ehk	0,01 %	Koosolekul esindatud häälest

Kuna nimetatud otsuse vastuvõtmiseks peab poolt hääletama vähemalt 3/4 Koosolekul aktsiatega esindatud häälest, **on päevakorrapunktiks 5 olev Koosoleku otsus vastu võetud.**

Koosolekul viis hääletamise läbi Ars Corporate Services OÜ. 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.

Käesolevas protokollis kajastatud otsuste vastuvõtmisel on kinni peetud seaduse ja põhikirja nõuetest.

Koosoleku ametliku osa järel oli aktsionäridel võimalik esitada küsimusi. K. Viikman küsis Tähesaju kinnistu müügihinna kohta, mille osas V. Arakas selgitas, et täpset kinnistu omandamise hinda peast ei mäleta, aga ostuhind, investeeringult väljamakstud dividend ja müügihind, siis tervikuna projekt jäi plussi. N. Volkotrub tundis huvi, kui suure osa kasumi eesmärkidest moodustab kinnisvarahinna kasv, mille osas V. Arakas selgitas, et kinnisvarahinna kasvu me ei arvesta ja räägime ikka rahavoost, mida oma tööga ja otsustega saame mõjutada. M. Merilo tundis huvi, kui palju mõjutab kinnisvara väärtust diskontomäära muutus 1% võrra, mille osas V. Arakas ja M. Hein selgitasid, et sensitiivsusanalüüs on Fondi aastaaruandes, kust saab täpselt vaadata muutuse mõju. N. Volkotrub küsis seejärel veel, kas Fond ei kaalunud Kristiine keskusesse investeerimist. V. Arakas selgitas, et seda ei kaalutud, kuivõrd Fondi jaoks liiga suur objekt ja läheks vastuollu Fondi reeglitega.

L. Ramula tundis veel huvi, miks Fond nõukogu liikmetele tasu ei maksa ja V. Arakas selgitas, et Fondi valitseb fondivalitseja ning tasu makstakse fondivalitsejale valitsemislepingu alusel. V. Arakas lisas, et selles osas oleme erandlikud

Käesolevale protokollile on lisatud:

1. Koosolekul osalejate nimekiri;
2. aktsionäride esindajate volikirjad;
3. elektroonilise hääletuse hääletussedelid.

Notaritasu: Üldkoosoleku protokoll 319,50 eurot (notari tasu seaduse § 18 lg 4, 22, 29 lg 1 p 4).

Väljasõit 3,80 eurot (notari tasu seaduse § 36 lg 2, 37).

Kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Notari tasu kokku 343,30 eurot.

Käibemaks 75,53 eurot.

Kokku 418,83 eurot.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt koos lisadega on Koosoleku juhatajale ja protokollijale ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja, Koosoleku juhataja ja protokollija poolt digitaalselt allkirjastatud.

Osalejate digitaalallkirjad:

Koosoleku juhataja Raino Paron, kelle asukoht tema ütluste kohaselt kaugtõestuse ajal on Tallinnas

/allkirjastatud digitaalselt/

Koosoleku protokollija Maie Talts, kelle asukoht tema ütluste kohaselt kaugtõestuse ajal on Nizzas

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Merle Saar-Johanson

/allkirjastatud digitaalselt/