

EFTEN REAL ESTATE FUND AS AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU KOKKUKUTSUMISE TEADE

EfTEN Real Estate Fund AS-i (registrikood 12864036; asukoht Tallinn, A. Lauteri 5) juhatus kutsub kokku aktsionäride korralise üldkoosoleku **07. aprillil 2026. a algusega kell 10.00.**

Üldkoosoleku toimumise koht: **Radisson Collection hotelli II korruse konverentsikeskuse saal nimetusega „Tallinn“ aadressil Tallinn, Rävala pst 3.**

Koosolekust osavõtjate registreerimine algab 07.04.2026 kell 9.00 koosoleku toimumiskohas. Registreerimine lõpeb kell 10.00. Palume aktsionäridel võimalusel saabuda aegsasti, arvestades koosolekul osalejate registreerimisele kuluvat aega.

Korralisel üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeritakse seitse päeva enne üldkoosoleku toimumist, s.o 31.03.2026 fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Vastavalt EfTEN Real Estate Fund AS-i nõukogu otsusele on korralise üldkoosoleku päevakord koos nõukogu ettepanekutega aktsionäridele alljärgnev:

Päevakorrapunkt 1: Juhatuse ülevaade fondi tegevusest

Juhatus teeb ülevaate EfTEN Real Estate Fund AS-i tegevusest. Nimetatud päevakorrapunkt on informatiivne.

Päevakorrapunkt 2: Fondi majandusaasta aruande 2025 kinnitamine

Fondi konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025 on auditeeritud aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers poolt. Kooskõlas väärtpaberituru 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.

Nõukogu ettepanek: Kinnitada EfTEN Real Estate Fund AS-i majandusaasta aruanne 2025 korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Päevakorrapunkt 3: Kasumi jaotamine

Nõukogu ettepanek: Fondi 2025. majandusaasta konsolideeritud puhaskasum on 12 235 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31.12.2025 on kokku 23 724 tuhat eurot, mis jaotada järgmiselt:

Eraldised reservkapitali: 1 224 tuhat eurot;

Aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (netodividend): 13 830 tuhat eurot (1,20 eurot aktsia kohta).

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

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist on 8 670 tuhat eurot.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 22.04.2026 (*record date*) fondi väärtpaberite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (*ex-date*) 21.04.2026. Nimetatud kuupäevast ei ole aktsiad omandanud isik õigustatud saada dividende 2025. majandusaasta eest. Dividend makstakse aktsionäridele 29.04.2026 ülekandega aktsionäri pangakontole.

Päevakorrapunkt 4: Tasustamise põhimõtted

Vastavalt väärtpaberituru seaduse § 135² lg 11 hääletab üldkoosolek tasustamise põhimõtete üle vähemalt üks kord iga nelja aasta jooksul. Vastav üldkoosoleku otsus tasustamise põhimõtete heakskiitmise kohta on nõukogule soovituslik. Aktsionäridele on tasustamise põhimõtted kättesaadavad fondi veebilehel <https://eref.ee/investorile/uldkoosolekud/>

Nõukogu ettepanek: Kinnitada fondi juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted üldkoosolekule esitatud kujul.

Päevakorrapunkt 5: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ost

Seoses EfTEN Kinnisvarafond II AS-i tähtaja saabumisega on EfTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsionärid andnud juhatusele ja fondivalitsejale volitused Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügiks. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ vastab EfTEN Real Estate Fund AS-i investeerimisprofiilile ja vara omandamine sama fondivalitseja teiselt fondilt on lubatav investeerimisfondide seaduse § 101 lg 3 ja 4 tingimustel. Kooskõlas äriseadustiku § 298 lg 2 võib üldkoosolek otseselt üldkoosoleku pädevusse mittekuuluvates küsimustes otsuse vastu võtta juhatuse või nõukogu nõudel. Käesoleval juhul juhatus ja nõukogu peavad vajalikuks küsimuse otsustamist üldkoosolekul. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ majandustegevuse sisuks on Tallinnas asuva Magistrali kaubanduskeskuse majandamine. Ettevõtte osa müügihinna õiglase väärtuse määramise aluseks on ettevõttele kuulva kaubanduskeskuse kinnistu väärtus 31 690 000 eurot, mis on hinnatud Colliers International Advisors OÜ poolt. Detailsem soetust puudutav memorandum on aktsionäridele kättesaadav fondi veebilehel <https://eref.ee/investorile/uldkoosolekud/>.

Nõukogu ettepanek ja otsuse eelnõu: Anda juhatusele volitused Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood 11228717) osa nimiväärtusega 1 502 562 eurot, mis moodustab 100% tütarettevõtte osakapitalist, omandamiseks EfTEN Kinnisvarafond II AS-lt õiglase hinnaga lähtudes tütarettevõttele kuuluva kinnistu väärtusest. Seejuures määrab õiglase hinna sõltumatu hindaja vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning selle kinnitab fondi nõukogu.

Päevakorrapunkt 6: Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas

Fondi juhtkond näeb endiselt häid investeerimisvõimalusi ja vältimaks sellega seoses täiendavat halduskoormust (sh ainuüksi selle otsuse tegemiseks vajaliku üldkoosoleku kokku kutsumist), teeb fondi juhtkond ettepaneku anda aktsiakapitali suurendamise otsustamine kooskõlas põhikirja punktiga 6.11 nõukogu pädevusse. Fondi põhikirja ja seaduse kohaselt võib aktsiakapitali suurendamise otsustamise õiguse anda kindlaks tähtjaks nõukogu pädevusse.

Nõukogu ettepanek:

Anda üheks aastaks alates üldkoosoleku 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) pakutavate aktsiate minimaalne hind aktsia kohta (nominaalväärtus 10 € ja ülekurs) on fondi aktsia nõukogu otsusele eelneva 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.

Täiendav korralduslik informatsioon:

Üldkoosolekuga seotud dokumentidega, sh fondi konsolideeritud 2025. majandusaasta aruande, tasustamisaruande, vandeaudiitori aruande, kasumi jaotamise ettepaneku, nõukogu aruande, üldkoosoleku otsuste eelnõude ning muude seaduse kohaselt avalikustamisele kuuluvate andmetega saab tutvuda fondi kodulehel www.eref.ee ja kuni üldkoosoleku toimumise päevani (kaasa arvatud) fondi asukohas (aadressil, A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, III korrusel) tööpäevadel kella 09.00 kuni 16.00. Üldkoosolekust videoülekannet ei toimu.

Küsimusi üldkoosoleku päevakorras olevate teemade kohta saab esitada e-posti aadressil: koosolek@efTEN.ee või fondi aadressil (Tallinn 10114, A. Lauteri 5) saadetud kirjaga või telefoni teel +372 655 9515. Küsimused, vastused, aktsionäride ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta ja üldkoosoleku protokoll avalikustatakse EfTEN Real Estate Fund AS-i kodulehel www.eref.ee.

Aktsionäridel on võimalus osaleda üldkoosolekul ka volitatud esindaja kaudu või hääletada otsuste eelnõusid enne üldkoosolekut elektrooniliselt. Esindaja kaudu osalemisel soovitage määrata esindajaks fondi juhatuse liikme Viljar Arakas'e, kellele saate anda volikirja alusel täpsed juhised aktsionäri nimel hääletamiseks iga päevakorrapunkti osas. Kui aktsionär soovib kasutada esindaja määramisel volikirja blanketti, siis vastav blankett asub fondi kodulehel <https://eref.ee/investorile/uldkoosolekud/>.

Aktsionäridel on õigus üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid hääletada enne koosolekut elektrooniliselt alljärgneva korra kohaselt:

- (i) elektrooniline hääletuleb edastada e-posti aadressile koosolek@efTEN.ee hiljemalt 06.04.2026 kell 16.00 (Eesti aeg). Seejuures on aktsionäril õigus muuta või tühistada juba edastatud häälet või esitada vastuväide hiljemalt eelmises lauses märgitud häälet edastamise tähtajaks;
- (ii) aktsionäri häälet peab olema antud fondi kodulehelt <https://eref.ee/investorile/uldkoosolekud/> kättesaadaval korrektselt täidetud hääletussedelil ning olema digitaalselt allkirjastatud. Juhul, kui ühe aktsionäri nimel esitatakse mitu korrektselt täidetud ja allkirjastatud hääletussedelit, loetakse kehtivaks üksnes kõige hilisemalt kätte saadud hääletussedel ja kõik eelnevad selle aktsionäri hääletussedelid loetakse kehtetuks. Juhul, kui enne üldkoosolekut hääletussedeli edastanud aktsionär osaleb üldkoosolekul ka füüsiliselt, loetakse kõik selle aktsionäri poolt enne üldkoosolekut saadetud hääletussedelid kehtetuks;
- (iii) juhul kui aktsionäri esindab elektroonilise häälet esitamisel volitatud esindaja, tuleb koos elektroonilise häälet edastamisega või enne seda edastada e-posti aadressil koosolek@efTEN.ee ka esindusõigust tõendav volikirj;
- (iv) aktsionärid, kes on nõuetekohaselt hääletanud hiljemalt 06.04.2026 kell 16.00 (Eesti aeg), loetakse üldkoosolekul osalevateks ja nende aktsiatega esindatud hääled arvestatakse üldkoosoleku kvoorumihulka, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Üldkoosolekul osalejatel palume esitada:

- füüsilisest isikust aktsionäril isikut tõendav dokument. Aktsionäri esindaja peab lisaks esitama ka kehtiva kirjaliku volikirja.
- juriidilisest isikust aktsionäril väljavõte vastavast registrist, kus isik on registreeritud, mis tõendab juriidilise isiku esindaja õigust juriidilist isikut esindada (seadusjärgne esindusõigus) ja esindaja isikut tõendav dokument. Juhul, kui esindaja ei ole juriidilise isiku seadusjärgne esindaja, siis on vajalik lisaks ka kehtiv kirjalik volikirj. Välisriigis registreeritud juriidilise isiku dokumendid palume eelnevalt legaliseerida või kinnitada apostilliga, kui see on kehtiva õiguse kohaselt nõutav. Võõrkeelsed dokumendid palume esitada vandetõlgi poolt koostatud eestikeelse tõlkega.

Aktsionäril on õigus üldkoosolekul saada juhatusest teavet fondi tegevuse kohta. Juhatuse võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele. Juhul, kui juhatuse keeldub teabe andmisest, võib aktsionär nõuda, et üldkoosolek otsustaks tema nõudmise õiguspärasuse üle või esitada kahe nädala jooksul hagita menetluses kohtule avaldus juhatuse kohustamiseks teavet andma.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, võivad nõuda täiendavate küsimuste võtmist üldkoosoleku päevakorda, kui vastav nõue on esitatud kirjalikult vähemalt 15 päeva enne üldkoosoleku toimumist aadressil EfTEN Real Estate Fund AS, A. Lauteri 5, 10114 Tallinn.

Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, võivad kirjalikult esitada iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu, kuid mitte hiljem kui kolm päeva enne üldkoosoleku toimumist aadressil EfTEN Real Estate Fund AS, A. Lauteri 5, 10114 Tallinn.

Aktsionär võib enne üldkoosoleku toimumist teatada esindaja määramisest ning samuti esindatava poolt volituse tagasivõtmisest vastava digitaalselt allkirjastatud teate saatmisel e-posti aadressil koosolek@efTEN.ee või omakäeliselt allkirjastatud dokumentide üleandmisel tööpäevadel kella 09.00 kuni 16.00 EfTEN Real Estate Fund AS-i aadressil A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, hiljemalt 06.04.2025 (Eesti aeg).

Viljar Arakas
Juhatuse liige
Tel: 655 9515
E-mail: viljar.arakas@efTEN.ee