

EfTEN Real Estate Fund AS
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL
JA
OTSUSED

Tallinnas, 07. aprillil 2026. 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 10:00 ja lõppes kell 11.30.

Koosolekut juhatas **Ramon Rask**, isikukood 38209160270
Koosolekut protokollis **Maie Talts**, isikukood 47405316029

Koosoleku juhataja avas koosoleku ja tervitas koosolekule kohale tulnud aktsionäre. Seejärel tegi koosoleku juhataja teatavaks, et fondi aktsiakapitali suuruseks on 115 248 460 eurot, mis on jagatud 10 eurose nimiväärtusega aktsiateks, kokku 11 524 846 aktsiat, millest igaüks annab koosolekul 1 häält. Koosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati fondi väärtpaperite registri pidaja 31.03.2026. a arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Koosolekul osalejate nimekirja kohaselt oli koosolekul esindatud kokku 133 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 8 288 858 häält, mis moodustab kokku 71,92 % aktsiatega määratud häältest. Neist 3 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 9 697 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 14.03.2026 .a ajalehes „Õhtuleht“, fondi kodulehel ning 16.03.2026 börsiteatena.

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

Koosolekul osales ka fondi audiitorettevõtte aktsiaseltsi PricewaterhouseCoopers audiitor Jüri Koltsov. Koosoleku juhataja tutvustas 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.

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 tutvustas koosoleku juhataja otsuste eelnõusid. Samaaegselt olid need kõigile nähtavalt kuvatud elektrooniliselt ekraanil. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. Juhatuse ülevaade fondi tegevusest**
- 2. Fondi majandusaasta aruande 2025 kinnitamine**
- 3. Kasumi jaotamine**
- 4. Tasustamise põhimõtted**
- 5. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ost**
- 6. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas.**

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 andis esmalt ülevaate makromajanduslikust olukorrast Euroopas ja maailmas, tuues esile ebakindluse seoses sõjaliste rünnakutega infrastruktuuridele, naftahindade kasvu ja nõ šokieelse oleku ning keskpankade keerulise olukorraga. Seejuures märkis V. Arakas, et vastavalt eelmisel aastal räägitud kavale on tänaseks veerand fondi laenuportfelliga kaetud intressiswapi lepingutega, mis aitab fondil paremini vastu seista sellele ebakindlusele.

Edasi andis V. Arakas ülevaate Skandinaavia ja Baltikumi kinnisvaraturgude arengutest ning sektorite dünaamikast, kus logistikasektori tähtsus on vähenenud ja kaubandussektor on muutunud turul domineerivamaks.

Seejärel tõi V. Arakas välja muutused fondi kinnisvaraportfellis, märkides mõõdukat NOI kasvu, uusi investeeringuid ning avaldas rahulolu fondi investeeringute portfelli kui terviku üldiselt stabiilse arengu üle. Sektorite lõikes tõi V. Arakas välja, et logistika moodustab ligikaudu kolmandiku portfelliga ning seal toimuvad olulised muudatused sel aastal seoses ühe monoüürnikuga (DSV logistikakeskus Eestis) üürilepingu lõppemise ja üürniku lahkumisega. Üheks alternatiiviks on ehitada keskus ümber väiksemateks ladu-kontor (stock-office) tüüpi pindadeks, mida täna vajatakse rohkem ja asukoht selleks on väga sobiv. Kaubandussektoris on varade tootlus tugev ning mitmeid objekte on laiendatud või on tehtud arendusi. Büroosektoris on jätkuvalt väljakutseks täituvus, mistõttu keskendutakse jätkuvalt uute üürnike leidmisele aga tehakse ka ümberkujundamisi, et paremini vastata turu soovidele (nt suuremad üüripindu ehitatakse väiksemateks) aga kaalutakse ka müüke, sest portfelli uuendamine aeg-ajalt on samuti vajalik. Hooldekodude segmenti hindab fondi juhtkond perspektiivikaks ning seda soovitakse kasvatada. Samuti tõi V. Arakas välja Palace hotelli ja Rakvere pääste ja politsei ühishoone investeeringutega seotud positiivne arengu.

Küsimusi ettekande järgselt ei esitatud.

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

Päevakorrapunkt 2. Fondi majandusaasta aruande 2025 kinnitamine

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tegi ülevaate fondi olulistest finantsnäitajatest, sh konsolideeritud kasumiaruandest, konsolideeritud bilansist, omakapitali aruandest, üüritulust, kinnisvaraportfelli õiglasest väärtusest. V. Arakas tõi esile, et intressikulud olid võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 2 miljoni euro võrra väiksemad. Üüritulust muutuste osas märkis V. Arakas, et kuigi üldpilt on positiivne, on sektorite lõikes erinevusi, sh langus büroosegmentis, aga sellega fondi juhtkond ja fondivalitseja igapäevaselt ka tegelevad.

Lisaks andis V. Arakas ülevaate fondi finantseerimisest ning aktsiahinna liikumisest, selgitades, et aktsiahinna dünaamikat mõjutas muu hulgas eelmisel aastal oluliselt Leedu pensionifondide aktiivsus aktsiate müügi poolel seoses Leedu pensionireformiga.

Küsimusi ettekande järgselt ei esitatud.

V. Arakase ettekande järel selgitas koosoleku juhataja hääletuspuldi toimimist.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada EFTEN Real Estate Fund AS-i majandusaasta aruanne 2025 korralisele üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt: 8 288 621 häält ehk 100,00 % koosolekul esindatud häälest

vastu: 1 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

erapooletu: 113 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

ei hääletanud 123 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

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 häälest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 3. Kasumi jaotamine

Koosoleku juhataja andis sõna fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tutvustas kasumi jaotamise ettepaneku kujunemist ning dividendi arvestamise põhimõtteid.

Lisaks avaldas V. Arakas fondi juhtkonna ja fondivalitseja seatud eesmärki edasiseks, milleks on püüd saada „dividendi aristokraadiks“ st maksta kasvavat dividendi vähemalt 25 järjestikuse aasta jooksul. Küsümusi ettekande järgselt ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: 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.

Hääletamise tulemused:

poolt: 8 288 622 häält ehk 100,00 % koosolekul esindatud häälest

vastu: 1 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

erapooletu: 113 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

ei hääletanud 122 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häälest

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 häälest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 4. Tasustamise põhimõtted

Koosoleku juhataja selgitas, et üldkoosolek hääletab tasustamise põhimõtete üle vähemalt üks kord iga nelja aasta jooksul. Vastav üldkoosoleku otsus tasustamise põhimõtete heakskiitmise kohta on nõukogule soovituslik. Senises põhimõtteid ei ole muutunud ja aktsionäridele on tasustamise põhimõtteid kättesaadavad fondi veebilehel.

Tasustamise põhimõtete osas esitati küsimus põhimõtete olemuse kohta, millele fondi juhatuse liige V. Arakas vastas ja selgitas, et fondi nõukogu ja juhatuse liikmed tasu ei saa. Fond maksab valitsemistasu fondivalitsejale.

Hääletati ettepanekut: Kinnitada fondi juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletamise tulemused:

poolt: 8 284 242 häält ehk 99,94 % koosolekul esindatud häälest

vastu: 1 häält ehk 00,0 % koosolekul esindatud häälest

erapooletu: 4 167 häält ehk 0,05 % koosolekul esindatud häälest

ei hääletanud 448 häält ehk 0,01 % koosolekul esindatud häälest

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 häälest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Päevakorrapunkt 5. Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ost

Esmalt selgitas koosoleku juhataja, et nimetatud päevakorrapunkt on üldkoosoleku päevakorras tulenevalt äriseadustiku § 298 lg-st 2, mille kohaselt võib üldkoosolek otseselt üldkoosoleku pädevusse mittekuuluvates küsimustes otsuse vastu võtta juhatuse või nõukogu nõudel. Käesoleval juhul on juhatas ja nõukogu pidanud vajalikuks küsimuse otsustamist üldkoosolekul. Üldkoosoleku materjalide hulgas oli eelnevalt aktsionäridele esitatud ka detailne memorandum.

Seejärel andis juhataja sõna fondi juhatuse liikmele V. Arakasele, kes tutvustas kavandatavat investeeringut Magistrali keskusesse ning sellega seotud asjaolusid.

V. Arakas selgitas, et tehing on seotud olukorraga, kus müüva fondi (EfTEN Kinnisvarafond II AS) investeerimisperiood on lõppemas, mistõttu on fond vara müümas. V. Arakas tõi välja, et tegemist on nõ klassikalise võimaliku huvide konflikti olukorraga ning rõhutas, et küsimust oleks võinud otsustada ka ilma üldkoosolekule toomata, aga fondi juhtkonna jaoks on oluline läbipaistvus ja selgus, millest tulenevalt on avalikustatud aktsionäridele kogu asjakohane info ja ostu otsustamine on toodud aktsionäride ette. Juhtkonna hinnangul on tegemist kvaliteetse varaga, millel on tugev rahavoog, väga hea asukoht ning madal vakantsus. Samuti on keskusesse varasemalt tehtud täiendavalt investeeringuid ning tegemist on hästi toimiva kogukonnakeskusega. EfTEN Kinnisvarafond II AS aktsionärid on eelnevalt müügi juba otsustanud.

V. Arakase ettekandele järgnes arutelu, mille käigus käsitleti objekti positsioneerimist turul, sh võimalikku konkurentsi teiste keskustega. V. Arakas selgitas, et kattuvus teiste keskustega, sh Mustika kaubanduskeskusega on väike ning otsest konkurentsi ei nähta, piirkonnas puuduvad ka võimalused analoogse kaubanduskeskuse ehitamiseks. Samuti arutati võimalusi Magistrali keskuse edasiseks laiendamiseks, mille osas V. Arakas selgitas, milliseid arendusi on Magistrali keskuses eelnevalt tehtud ja et täiendavalt uue korruse ehitamine ei ole täna otstarbekas ja seda ei planeerita.

Lisaks käsitleti tehingu finantseerimist, mille osas V. Arakas vastas, et kasutatakse osaliselt olemasolevaid vahendeid ning vajadusel sildfinantseerimist ja plaan viia läbi ka emissioon. Tutvustati seejuures fondi edasisi kapitali kaasamise plaane ning fondi investorbaasi laiendamist Balti riikides.

V. Arakas vastas ka küsimusele tehingu hinnastamise kohta ja selgitas, et aluseks on kinnisvara väärtus, mille osas sõltumatu hindaja (Colliers) on kinnitanud vara väärtuse püsivust varasemal, s.o 31.12.2025 seisuga läbiviidud hindamise tasemel ning turuolukord ei ole vahepeal oluliselt muutunud. Aktsionäride poolt arutelu käigus täiendavaid ettepanekuid ei esitatud.

Hääletati ettepanekut: 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.

Hääletamise tulemused:

poolt:	6 989 628 häält ehk 84,33 % koosolekul esindatud häältest
vastu:	1 298 855 häält ehk 15,67 % koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	253 häält ehk 0,00 % koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	122 häält ehk 0,00 % 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 6. Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas.

Koosoleku juhataja andis sõna V. Arakasele, kes tutvustas ettepanekut anda aktsiakapitali suurendamise otsustamine kooskõlas põhikirjaga nõukogu pädevusse, mis võimaldab paindlikumalt ja kiiremini tehinguid ellu viia, vältides samas täiendavat halduskoormust. Tegemist on sisuliselt varasemalt antud volituse pikendamisega samadel tingimustel.

Ettekandele järgnenud arutelu käigus küsiti muu hulgas avaliku emissiooni kohta. V. Arakas selgitas, et hetkel ei ole turuolukord selleks soodne ning eelistatakse pigem emissioone. Samuti käsitleti väikeinvestorite osalemise võimalusi ning selgitati, et soovi korral tuleks ühendust võtta aga väiksemamahulised investeringud on võimalik teha börsi kaudu.

Hääletati ettepanekut: 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.

Hääletamise tulemused:

poolt:	6 967 714 häält ehk 84,06 % koosolekul esindatud häältest
vastu:	1 287 297 häält ehk 15,53 % koosolekul esindatud häältest
erapooletu:	22 167 häält ehk 0,27 % koosolekul esindatud häältest
ei hääletanud	11 680 häält ehk 0,14 % 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 vähemalt $\frac{3}{4}$ koosolekul esindatud häältest, on koosoleku otsus vastu võetud.

Kõigile koosolekul otsuste eelnõudele vastu hääletanud aktsionäridele anti võimalus esitada omapoolseid seisukohti, eriarvamusi.

Koosolekul vastuvõetud otsuste suhtes avaldusi ega eriarvamusi ei esitatud.

Päevakorra järgselt oli aktsionäridel võimalus veel esitada küsimusi.

Järgnenud arutelul vastas V. Arakas küsimusele fondi portfelli kuuluva autokeskuse kohta ja selgitas, millised kinnistud fondile selle investeeingu koosseisus kuuluvad. Samuti selgitas V. Arakas seoses küsimusega fondi laenukoormuse osas, et lähiajal võib see mõõdukalt kasvada seoses uute investeeingutega, kuid jääb jätkuvalt konservatiivsele tasemele. V. Arakas rõhutas, et fondi eesmärk on säilitada tasakaal dividendimaksete võimekuse ja finantsvõimenduse vahel.

Geograafilise jaotuse osas selgitati, et portfelli suurem osakaal Eestis on kujunenud ajaloolistel põhjustel aga investeeimisvõimalusi vaadeldakse kogu Baltikumi ulatuses.

V. Arakas vastas ka küsimusele plaanide kohta omandada hooldekodusid Lätis ja Leedus ja tõi esile, et seda on uuritud aga laienemiseks selles valdkonnas väljaspoole Eestist on eelkõige vajadus usaldusväärsete operaatorite järele. Eestis on fondil väga hea koostöö Südamekodud grupiga.

Veel arutati bürookinnisvara turu arengu üle, kus V. Arakas nõustus tähelepanekuga, et uute hoonete lisandumisel võivad vanemad pinnad jääda vakantseks ning tuleb leida lahendusi nende ümberkujundamiseks muul otstarbel, nt ehitada ümber elukondlikeks hooneteks. Fondi portfellis selleks sobilikud hooned puuduvad ja V. Arakas kinnitas, et fond ei plaani liikuda elukondliku kinnisvara segmenti. Küsimusele investeeingute tegemisele väljaspoole Baltikumi vastas V. Arakas selgitusega, et fondi investeeerimismaand on praegu suunatud Baltikumi.

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

Ramon Rask
Koosoleku juhataja
/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts
Protokollija
/allkirjastatud digitaalselt/