

EFTEN REAL ESTATE FUND III AS

**TÄIENDAVATE AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE,
NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT**

850 000 LIHTAKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA 10 EUROT AKTSIA KOHTA

AKTSIATE PAKKUMISHIND 17,8 EUROT

PAKKUMISE PERIOOD 14.05.-31.05.2021

EFTEN Real Estate Fund III AS-i (edaspidi **FOND**) 850 000 täiendava lihtaktsia (edaspidi **Pakutavad Aktsiad**) avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt (edaspidi **Prospekt**) on koostatud ja avaldatud seoses FOND-i täiendavate aktsiate avaliku pakkumisega.

Pakkumine toimub üksnes Eestis ning Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta avalikult ega mitteavalikult üheski teises riigis.

FOND-i aktsiad on noteeritud ja võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Samaaegselt Pakutavate Aktsiate pakkumisega taotleb FOND Pakutavate Aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Esialgsete hinnangute kohaselt algab Pakutavate Aktsiatega kauplemine 22.06.2021 või sellele ligilähedasel kuupäeval.

Käesoleva Prospekti on Finantsinspeksioon kinnitanud registreerimisnumbri 4.3-4.9/2505 all. Prospekti Finantsinspeksioonis registreerimine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Finantsinspeksioon kinnitab üksnes, et Prospekt vastab täielikkuse, aurusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, mis on kehtestatud Prospektimäärusega.

SISUKORD

1.	<i>SISSEJUHATAV ÜLDINFO</i>	4
1.1.	KOHALDATAV ÕIGUS	4
1.2.	VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS	4
1.3.	PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE	5
1.4.	PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD	5
1.5.	PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS	5
1.6.	TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON	5
1.7.	LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID	5
1.8.	ARVANDMETE ESITAMINE	8
1.9.	KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON	8
1.10.	VIIDETENA ESITATUD TEAVE	8
1.11.	PROSPEKTI KINNITAMINE	9
1.12.	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	9
2.	<i>KOKKUVÕTE</i>	9
3.	<i>RISKITEGURID</i>	16
3.1.	FONDILE, TÛTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID 16	
3.2.	FONDI TEGEVUST MÕJUTAVAD POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID	18
3.3.	RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI AKTSIATE JA PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA	19
4.	<i>PAKKUMINE</i>	20
4.1.	PAKUTAVAD AKTSIAD	20
4.2.	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE	21
4.3.	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	25
5.	<i>FOND-i AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED</i>	25
5.1.	ÜLDINE TEAVE FOND-i AKTSIATE KOHTA	25
5.2.	AKTSIATEGA SEOTUD ÕIGUSED	26
5.3.	TEAVITAMISE KOHUSTUS	28
5.4.	AKTSIONÄRID	28
6.	<i>TEAVE FONDI KOHTA</i>	28
6.1.	ÜLDINE INFORMATSIOON	28
6.2.	FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA	29
6.3.	FOND-i STRUKTUUR JA TÛTARETTEVÕTJAD	30
6.4.	FOND-i INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE	32
6.5.	DIVIDENDIPOLIITIKA JA DIVIDEND	34
6.6.	KONTSERNI TEGEVUS JA VALITUD FINANTSTEAVE	35
6.7.	OLULISED LEPINGUD	49
6.8.	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED	50

6.9.	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA.....	50
6.10.	JUHTIMINE.....	50
6.11.	KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE.....	55
6.12.	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE.....	56
6.13.	TEABE AVALDAMINE.....	57
6.14.	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE.....	58
7.	<i>FONDI TEENUSEPAKKUJAD</i>	58
7.1.	ÜLDIST.....	58
7.2.	FONDIVALITSEJA.....	58
7.3.	DEPOSITOORIUM.....	61
7.4.	AUDIITOR.....	61
7.5.	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA.....	62
7.6.	KINNISVARA HINDAJA.....	62
8.	<i>FOND-I TASUD JA KULUD</i>	62
8.1.	FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD.....	62
8.2.	TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD.....	63
8.3.	TASUDE JA KULUDE MAKSMINE.....	64
9.	<i>MAKSUD</i>	64
9.1.	ETTEVÖTTE TULUMAKS.....	64
9.2.	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE.....	65
9.3.	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL.....	65
9.4.	INVESTEERMISKONTO.....	66
10.	<i>LISAD</i>	66

1. SISSEJUHATAV ÜLDINFO

1.1. KOHALDATAV ÕIGUS

FOND-i täiendavate Aktsiate Pakkumine viiakse läbi Eesti Vabariigis kehtiva õiguse alusel. Prospekt on koostatud seoses Pakkumisega vastavalt Eesti väärtpaberituru seadusele, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusele (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ (**Prospektimäärus**) ning Komisjoni 14. märtsi 2019 delegeeritud määrusele (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 (**Delegeeritud Määrus**). Prospekt on koostatud lihtsustatud Prospektina kooskõlas Prospektimääruse artikliga 14 ning eelkõige vastavalt Delegeritud Määruse lisadele 3, 4 ja 12. Prospekt on ühest dokumendist koosnev prospekt Prospektimääruse ja Eesti väärtpaberituru seaduse tähenduses.

Prospektis ei kajastu Delegeeritud Määruse lisa 4 punktis 2.2. nõutud teave FOND-i varades üle 20%-list osakaalu omava Tütarettevõtja Saules Miestas UAB kohta eraldi. Saules Miestas UAB nagu teisedki Tütarettevõtjad on FOND-i 100%-lise osalusega SPV-d ehk vahendid FOND-i investeerimispoliitika elluviimisel, Tütarettevõtjate omanikeringis puuduvad muud isikud, kes võiksid mõjutada SPV-de osas otsuste vastuvõtmist, Tütarettevõtjates puudub muu äritegevus peale omatava kinnisvarainvesteeringu majandamise ning FOND-i konsolideeritud finantsnäitajad sisaldavad Tütarettevõtjate finantsnäitajaid. Sellest tulenevalt kinnitab FOND, et Prospektis esitatud teave on samaväärne Delegeeritud Määruse lisa 4 punktis 2.2. nõutud teabega FOND-i Tütarettevõtja Saules Miestas UAB kohta ja sisaldab kogu teavet, mis on investoritele vajalik FOND-i finantsseisundi hindamiseks.

Mistahes vaidlused, mis võivad tekkida või tõusetuda seoses Prospekti või Pakkumisega, lahendatakse Eestis Harju Maakohtus, kui seadus ei näe ette teisiti.

1.2. VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab EFTEN Real Estate Fund III AS (eelnevalt defineeritud kui **FOND**), asukoht A. Lauteri 5, Tallinn, Eesti Vabariik.

FOND võtab endale täieliku vastutuse Prospektis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate kohta esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga. Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, kinnitab FOND, et Prospektis sisalduv teave on FOND-i parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega, tõene ega sisalda väljajätmissi, mis võivad selle tähendust mõjutada.

Viljar Arakas
FOND-i juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu
FOND-i juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

FOND ei vastuta, kui isik kasutab Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemisel üksnes Prospekti kokkuvõtte alusel saadud informatsiooni, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga eksitav või ebatäpne.

FOND ei vastuta informatsiooni eest, mis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate, nende tegevuse või Pakkumise kohta on tehtud avalikuks kolmandate isikute poolt või saadud muul viisil.

Pakkumises osalemisel tugineb iga investor käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile ning õigus-, äri- ja maksuküsimustes tuleks investoril kindlasti pöörduda oma õigus-, äri- või maksunõustaja poole. Prospekti sisu ei tohi tõlgendada õigus-, äri- ega maksunõuandena. Samuti nõustub iga pakkumises osalev investor, et Pakutavatesse Aktsiatesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, sh Prospekti osas 3 „Riskitegurid“ kirjeldatud. Iga potentsiaalne investor peab arvestama, et FOND-i ja Tütarettevõtjatega seotud asjaolud, sh riskitase ning FOND-i aktsionäri õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjatega seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor ise FOND-i aktsionärina samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima FOND-i kohta tulevikus avaldatavat teavet ja Kontserni tegevust pärast FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeeringu tegemist.

1.3. PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 1005.2021 kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti registreerimise kuupäevale.

Prospekt kehtib kuni uute Pakutavate Aktsiate kauplemisele võtmiseni Nasdaq Tallinna börsil. FOND on Prospekti kehtivusaajal kohustatud Prospekti täiendama lisadega, kui ilmneb uusi olulisi asjaolusid, olulisi vigu või olulisi ebatäpsusi, kuid vastav kohustus ei kohaldu pärast Prospekti kehtivusaaja lõppu.

Juhul, kui pärast Prospekti registreerimist, kuid enne Pakkumise lõppemist ilmnevad Prospektis sisalduva teabega seotud mistahes uued olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada väärtpaberite kohta hinnangu andmist, koostatakse Prospekti lisa, mis registreeritakse Finantsinspektsioonis. Prospekti lisa avalikustatakse samaväärsel viisil nagu avalikustati Prospekt. Prospekti lisa moodustab Prospekti lahutamatu osa.

Pakkumise perioodil Prospekti lisa avalikustamisel kohustub FOND:

- FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkinud isikute nõudel tühistama märkimise ning tagastama neile kogu märkimise tulemusena saadu;
- ostma Pakutavaid Aktsiaid vähemalt märkimisel makstud ostuhinna eest tagasi investoritelt, kes seda nõuavad.

1.4. PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD

Prospekt on koostatud üksnes FOND-i Pakutavate Aktsiate avalikuks pakkumiseks, noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Pakkumise raames ning vastavalt selle tingimustele ning seda ei tohi tõlgendada kui mistahes lubadust või garantiid mistahes isikule, kes ei osale Pakkumises.

Ei ole lubatud Prospekti kopeerimine või kasutamine või levitamine ilma FOND-i eelneva nõusolekuta.

1.5. PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS

Pakkumine viiakse läbi üksnes Eestis vastavalt Pakkumise tingimustele, mida on kirjeldatud Prospekti osas 4 „Pakkumine“. Pakkumist ei viida läbi üheski teises riigis peale Eesti. Sellest tulenevalt võib Prospekti levitamine teistes riikides olla piiratud või keelatud. Selguse huvides, Pakkumist ei registreerita muuhulgas ka Ameerika Ühendriikides kooskõlas kohaliku seadusandlusega ning Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta Ameerika Ühendriikide territooriumil.

1.6. TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON

Prospekt võib sisaldada informatsiooni ja väiteid asjaolude ja sündmuste kohta, mis saabuvad või võivad saabuda tulevikus. Nimetatud informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad asjaoludest nii nagu need käesoleval hetkel on. Tulevikku suunatud informatsiooni esitamisel on lähtutud informatsioonist, mis on FOND-ile kättesaadav 10.05.2021, kusjuures FOND on teinud kõik mõistlikud jõupingutused selleks, et tulevikku suunatud informatsioon oleks võimalikult täpne.

Tulevikku suunatud informatsioon võib asjaolude või üldise majanduskeskkonna muutumisel või muude riskide realiseerumisel muutuda asjakohatuks või ebatäpseks. Kontserni majandustegevuse tulemused ja Aktsiatesse, sh Pakutavatesse Aktsiatesse tehtud investeringu tootlikkus võivad oluliselt erineda Prospektis kirjeldatud prognoosidest või FOND-i eeldustest ja ootustest. FOND ei võta endale mistahes kohustust Prospektis esitatud tulevikku suunatud informatsiooni uuendada või kaasajastada.

Tulevikku suunatud informatsioon on Prospektis tuvastatav eelkõige selle järgi, et see ei tugine minevikus toimunud sündmustele. Informatsiooni tulevikku suunatud iseloomule viitavad ka väljendid nagu „strateegia“, „kavatsus“, „prognoos“, „ootus“, „eesmärk“, „plaan“ jne ning selliste väljendite erinevad vormid (sealhulgas vastavad tegusõnad).

1.7. LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID

Kui kontekst ei nõua teisiti, kasutatakse käesolevas Prospektis alljärgnevat lühendeid ja mõisteid järgmises tähenduses, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi, välja arvatud juhul, kui kontekstist tuleneb teisiti:

Aktsiaid	Kõik FOND-i aktsiaid, sh Pakutavaid Aktsiaid, nominaalväärtusega 10 eurot;
----------	--

Audiitor	FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers;
Delegeeritud määrus	Komisjoni 14. märtsi 2019 delegeeritud määrus (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004
Depositoorium	AS Swedbank;
Dividend	Väljamakse, mida tehakse üldkoosoleku otsuse alusel puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist ning mille aluseks on dividendi saaja osalus FOND-is. Seejuures Pakutavad Aktsiad annavad investorile õiguse saada dividendi alates 2021. majandusaasta eest;
DSCR	FOND-i võla kattekordaja. Näitaja iseloomustab kui mitmekordselt ületab FOND-i EBITDA FOND-i laenuteenindusega seotud kulutusi. Arvutatakse järgmise valemiga: EBITDA / (intressikulud + laenude annuiteetmaksed (põhiosa)); tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>Debt Service Coverage Ratio</i> " esitähedest;
EBITDA	kasum enne finantskulusid, tulumaksu, põhivara väärtuse muutust ja amortisatsiooni; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> " esitähedest;
Emitent	FOND;
EPRA NAV	Kajastab Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (European Public Real Estate Association - lühend EPRA) poolt soovitatud aktsia puhaväärtust. EPRA puhaväärtus = (FOND-i omakapital + tuletisinstrumentide kohustus + edasilükkunud tulumaksu kohustus) / aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.
EURO	on Euroopa ühtsesse valuutasüsteemi kuuluvate riikide ühisvaluuta. Euro lühend on EUR ja tähis - €. Eestis tuli euro ametliku valuutana käibele 01.01.2011;
EVR	Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetav Eesti väärtpaberite register;
Finantsvõimendus	FOND võib investeerimisel võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel;
Finantsinspeksioon	Eesti riiklik finantsjärelevalve asutus, kes teostab järelevalvet Finantsinspeksioonilt tegevusloa saanud pankade, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-rahaga asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberiturule;
FOND	EFTEN Real Estate Fund III AS, registrikood: 12864036, aadress: A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114; LEI kood 4851000008JB171L7643;
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS, registrikood: 11505542, aadress: A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114;
IFRS	Rahvusvahelised raamatupidamise standardid nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, mille nõuete kohaselt on FOND-i konsolideeritud finantsaruanded koostatud; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>International Financial Reporting Standards</i> " esitähedest;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaberile nende registreerimisel ja on iga väärtpaberi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN koode Nasdaq CSD. Pakkumisega seondult antakse Pakkumise läbiviimise ajaks Pakutavatele Aktsiatele ajutine ISIN kood EE3800001242 mis suletakse aktsiakapitali suurendamise Äriregistrisse kandmise järgselt ning Pakkumise käigus emiteeritud Pakutavad Aktsiad saavad Nasdaq CSD poolt FOND-i aktsiatele antud ISIN koodi EE3100127242;
LEI kood	juriidilise isiku identifitseerimiseks ülemaailmselt kasutatav 20-kohaline tähtnumbriline tunnus, mis määratakse igale juriidilisele isikule ühekordselt s.t sama koodi ei saa määrata kellelegi

	teisele. LEI kood ei asenda Eesti äriregistri registrikoodi; tuleneb ingliskeelsete sõnade "legal entity identifier" esitähedest;
Juhatus	FOND-i juhtorgan, mis esindab ja juhib FOND-i vastavalt põhikirjale;
Kaalutud keskmine aktsiate arv	aktsiate arv aruandeperioodi jooksul, mis on kaalutud ajaga;
Kasum aktsia kohta	perioodi puhaskasum ühe aktsia kohta, arvestades aktsiate kaalutud keskmist arvu perioodi jooksul. Arvutatakse järgmise valemi alusel: Puhaskasum/Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul;
Kontsern	FOND koos Tütarettevõtjatega;
Majandusaasta	FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta s.t alates 01. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
Nasdaq Balti	Nasdaq kontserni kuuluvad börsid, reguleeritud turud ja alternatiivturud First North, mida korraldavad Nasdaq'i turukorraldajad Balti riikides, st Nasdaq Tallinn AS, Nasdaq Riga AS ja AB Nasdaq Vilnius;
Nasdaq CSD	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal;
NAV	FOND-i aktsia puhaskasum, arvutatakse järgmise valemi alusel: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga; tuleneb ingliskeelsete sõnade "net asset value" esitähedest;
Nõukogu	FOND-i juhtorgan, kelle ülesanne on FOND-i põhikirjas sätestatud korras planeerida FOND-i tegevust ja korraldada juhtimist ning teostada järelevalvet FOND-i juhatuse tegevuse üle;
Pakkumine	Käesoleva Prospekti alusel FOND-i Pakutavate Aktsiate avalik pakkumine ja Pakutavate Aktsiate noteerimine ja kauplemisele võtmine;
Pakkumisperiood	Ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik Pakutavaid Aktsiaid märkida ning mis algab 14.05.2021 kell 09.00 ja lõppeb 31.05.2021 kell 16.00;
Pakkumishind	Pakutavate Aktsiate pakkumishind, mis on 17,8 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 7,8 eurot ülekurs;
Pakutavad Aktsiad	15.04.2021 aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritavad 850 000 FOND-i lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Prospekt	Käesolev FOND-i Pakutavate Aktsiate avaliku pakkumise ja Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtipaberite avalikul pakumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ;
Puhaskasum	Aruandeperioodi kõikide tulu- ja kulusummade vahe;
Põhikirj	FOND-i põhikirj, mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga ja millele on viidatud Prospektis;
ROA	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i varade tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Assets" esitähedest;
ROE	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i omakapitali tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Equity" esitähedest;

ROIC	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i tootlust investeeritud kapitali kohta, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Invested Capital" esitähedest;
SPV	Eriotstarbeline ühing FOND-i investeeeringuteks, sh Tütarettevõtjad; tuleb ingliskeelsete sõnade "Special Purpose Vehicle" esitähedest;
Tütarettevõtjad	UAB "Saules Miestas", UAB "Verkių projektas", SIA "EFTEN Krustpils", EFTEN Tānassilma OÜ, EFTEN stasyļu, UAB, EFTEN Laisves UAB, EFTEN Seljaku OÜ, EFTEN Laagri OÜ, EFTEN Evolution OÜ, EFTEN Tāhesaju tee OÜ, EFTEN Autokeskus OÜ, EFTEN Rīga Airport SIA, EFTEN Piepilsetas SIA, EFTEN Rutkauskos UAB ja EFTEN Pirita OÜ;
Üldkoosolek	FOND-i aktsionäride üldkoosolek, mis on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan.

1.8. ARVANDMETE ESITAMINE

Prospektis esitatud finantsandmed on eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus, v.a juhul, kui on otseselt märgitud muu vääringu kasutamine. Prospektis sisalduvad arvandmete väärtused on esitatud sellise täpsusega, mida FOND peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks ja küllaldaseks, vältides liigset detailsust. Eeltoodust tulenevalt on mõned arvandmed esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni, mistõttu ei ole protsentides väljendatud andmete kokku liitmise tulemuseks alati 100%.

1.9. KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON

Prospektis viidatud kolmandatelt isikutelt pärinev teave on FOND-i poolt viidatud ja korrektset taasesitatud ning niivõrd, kui FOND on sellest teadlik ja suudab kolmanda osapoole avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatav informatsioon turgude kohta, kus FOND ja tema Tütarettevõtjad tegutsevad põhineb FOND-i juhatuse parimal hinnangul. Kuigi kinnisvaraturu kohta parima võimaliku hinnangu ja kinnisvaravaldkonna kohta informatsiooni esitamiseks võetud kasutusele kõik mõistlikud abinõud, ei saa sellist informatsiooni käsitleda lõpliku ja määravana. Investoritel on soovitatav viia läbi omapoolne asjaomaste turgude analüüs või kaasata professionaalne nõustaja.

1.10. VIIDETENA ESITATUD TEAVE

FOND-i finantstulemused 31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta, finantstulemused 2021. I kvartali kohta seisuga 31.03.2021 ja FOND-i põhikiri on Prospektis ära toodud ja moodustavad osa sellest viitamise kaudu. Viidetena lisatud dokumendid on tutvumiseks saadaval FOND-i asukohas aadressil A. Lauteri 5 (III korrus), Tallinn, Eesti ning samuti FOND-i veebilehel www.eref.ee.

Prospekti osad ei ole muud dokumendid ega FOND-i, Fondivalitseja ega muude veebilehtedel olev teave ning seda ei ole Finantsinspeksioon kontrollinud ega kinnitanud ja potentsiaalsed investorid ei tohiks sellisele teabele tugineda Aktsiatesse investeerimise üle otsustamisel. See ei kehti viitena esitatavale teabele osutavate hüperlinkide kohta. Seejuures alljärgnevalt märgitud dokumentide need osas, mis ei ole lisatud viidetena, ei ole investorite jaoks olulised või on vastav sisu Prospektis käsitletud. Prospektile viidetena lisatud dokumendid on alljärgnevad:

Dokument	Viidetena lisatud teave	Viide
2021. I kvartali vahearuanne	FOND-i auditeerimata 3 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 31.03.2021	https://eref.ee/wp-content/uploads/2021/04/EFTEN-Real-Estate-Fund-III_3kuud_2021_EST.pdf
FOND-i konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020	FOND-i IFRS-i raamatupidamise aruanne 2020. aasta kohta (lk 13-46) ja audiitori aruanne (lk 47-53)	https://eref.ee/wp-content/uploads/2021/03/EFTEN-Real-Estate-Fund-III_AA2020_est-pdf.pdf
Põhikiri	FOND-i põhikiri	https://eref.ee/wp-content/uploads/2020/07/põhikiri.pdf

1.11. PROSPEKTI KINNITAMINE

Prospekt on koostatud lihtsustatud prospektina Prospektimääruse artikli 14 alusel ja kohaselt. Prospekti on Eesti Vabariigis pädeva asutusena tegutsev Finantsinspeksioon kinnitanud registreerimisnumbri 4.3-4.9/2505 all.

Prospekti Finantsinspeksioonis registreerimine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospekti avaldatud teabe õigsust. Finantsinspeksioon kinnitab üksnes, et Prospekt vastab täielikkuse, auresaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, mis on kehtestatud Prospektimäärusega. Finantsinspeksiooni kinnitust Prospektile ei loeta FOND-i või Prospektis käsitletavate Aktsiate kvaliteedi kinnitamiseks. Investorid peavad ise hindama Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise sobivust.

1.12. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on vastalt ülal märgitule kinnitatud Finantsinspeksioonis, avaldatud Nasdaq Tallinna infosüsteemi kaudu aadressil <http://www.nasdaqbaltic.com/> ning sellega on võimalik tutvuda FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) või FOND-i veebilehel www.eref.ee või Finantsinspeksiooni veebilehel www.fi.ee. Iga huvitatud isik võib FOND-ilt tasuta saada Prospekti ja/või selle kokkuvõtte elektroonilise koopia. Prospekti ja/või selle kokkuvõtte paberkoopia edastatakse taotluse korral huvitatud isikule Eestis s.t Prospekti edastamine FOND-i poolt on piiratud jurisdiktsioonidega, kus Pakkumine läbi viiakse.

2. KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Käesolevat kokkuvõtet või selle tõlget koostanud isikud võtavad vastutuse käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva info eest vaid juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või Prospekti teiste osadega vastuolus või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega põhiteavet, mis aitaks investoril Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsust teha. Prospektile ei saa tugineda Aktsiate edasimüümisel. Aktsiatesse investeerimisega kaasnevad alati riskid, mis muuhulgas võivad avalduda investeeritud kapitali täieliku või osalise kaotamisega. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, mis ei ole Eesti kohus ja sellega kaasnevad Prospekti tõlkimise kulud, peab need kulud katma hagejast investor.

Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN kood	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6, ISIN: EE3800001242 Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN on ajutised, mis suletakse FOND-i aktsiakapitali suurendamise ärireestrise kandmise järgselt ja Pakutavad Aktsiad saavad Aktsiatele antud ISIN koodi EE3100127242 ja nimetuseks EFTEN Real Estate Fund III aktsia.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI):	Emitendi ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS (FOND). Fond on registreeritud Eesti ärireistris registrikoodi 12864036 all. FOND-i LEI: 485100008JBI71L7643 Kontaktandmed: address A. Lauteri 5, Tallinn 10114, Eesti; veebileht: www.eref.ee ; tel. +372 655 9515, e-post: info@efTEN.ee
Prospekti kinnitanud pädev asutus ja selle kontaktandmed ning Prospekti kinnitamise kuupäev	Prospekti on Eesti pädeva asutusena kinnitanud Finantsinspeksioon 10.05.2021 registreerimisnumbri 4.3-4.9/2505 all. Kontaktandmed: address Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti; veebileht: fi.ee ; tel. +372 668 0500, e-post: info@fi.ee

Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberi emitent?

Väärtpaberite emitent on FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS), mis on Eestis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond) ja mis tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel. FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond. Fond on avalik fond, mille Aktsiaid pakutakse avalikult üksnes Eestis. FOND on kinnine fond, mis tähendab, et selle Aktsiaid ei võeta aktsionäridelt nende nõudmisel tagasi. FOND on tähtajatu. FOND-i Aktsiad noteeriti ja võeti kauplemisele 01.12.2017 Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. FOND

on väärtust lisava („value added“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides, s.t FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu. FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil. FOND-i investeeringutest ei või FOND-i asutamisest kolme aasta möödumisel olla üle 30% FOND-i varade väärtusest investeeritud ühte kinnisvaraobjekti või ühe emitendi väärtpaperitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse. Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. FOND võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. FOND-i finantskohustuste katekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem. FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:

Emaettevõte: EFTEN Real Estate Fund III AS (FOND)					
Tütarettevõtjad:	Ärinimi	Kinnisvarainvesteering	Asukohamaa	Osalus	Omandamise aeg
	UAB "Saulės Miestas"	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	2015
	UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2015
	SIA "EFTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2016
	EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%	2016
	EFTEN Tānassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%	2016
	EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2016
	EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%	2017
	EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2017
	EFTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	2018
	EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2018
	EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%	2019
	SIA „EFTEN Rīga Airport“	airBaltic peakontor, Riia	Läti	100%	2020
	SIA „EFTEN Piepilsetas“	Piepilsetas logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2020
	EFTEN Rutkauskos UAB	Rutkauskos büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2020
	EFTEN Pirita OÜ	Pirita Pansionaat, Tallinn	Eesti	100%	2020

Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osalus %	Isik(ud), kes omavad otsest või kaudset kontrolli aktsionäri üle
Altius Energia OÜ	602 000	14,26%	Arti Arakas, FOND-i nõukogu esimees ja Frank Õim
OÜ Järve Kaubanduskeskus	431 992	10,23%	Vello Kunman
OÜ Hoiukonto	430 211	10,19%	Marcel Vichmann ja Hanno Murrand

FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli otseste või kaudse osalusete omanikud FOND-i. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.

FOND-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, mis vastavad Eestis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivatele üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt FOND-i vara valitseb valitsemislepingu alusel Fondivalitseja (EFTEN Capital AS). FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek ning igapäevajuhtimise eest vastutavad FOND-i Nõukogu ja Juhatus. Prospekti kuupäeva seisuga on FOND-il kaks juhatuse liiget: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, kes on olnud FOND-i juhatuse liikmed alates FOND-i asutamisest. Juhatuse liikmete volitused kehtivad kuni 06.05.2025.a. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle ning järelevalvet depositooriumi ja muude FOND-i valitsemisega seotud ja edasi antud tegevuste täitmise üle kolmandate isikute poolt. FOND-i nõukogul on neli liiget, kelleks on alates FOND-i asutamisest Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Olav Miil ja Sander Rebane. Kõigi nõukogu liikmete volitused kehtivad kuni 18.06.2025.a. FOND-i nõukogu pädevuses on järelevalve juhatuse tegevuse üle vastavalt FOND-i põhikirjale. FOND-il ei ole auditi-ega töötasukomiteed, milliseid ülesandeid täidab samuti Nõukogu.

FOND-i Fondivalitseja on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114, Eesti. FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sh FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitsejal kaks juhatuse liiget: Viljar Arakas (volitused kehtivad kuni 21.05.2023.a) ja Maie Talts (volitused kehtivad kuni 22.02.2024.a). Fondivalitseja nõukogul on viis liiget: Hannes Tamjärv (nõukogu esimees) ja liikmed Arti Arakas, Jaan Pillesaar, Olav Miil ja Peeter Mänd. Kõigi nõukogu liikmete volitused on kehtivad kuni 29.01.2024.a.

FOND-i audiitor on aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti, kes on auditeerinud Prospektist viidatud FOND-i majandusaasta aruande 2020. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu liige.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Alljärgnevalt on esitatud FOND-i peamine finantsteave majandusaasta kohta, mis lõppes 31.12.2020 ning 2021. aasta 3-kuulise perioodi (I kvartal) kohta, mis lõppes vastavalt 31.03.2021 ja mis on võetud või saadud viidetena Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja auditeerimata raamatupidamise vahearannetest. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja I kvartali vahearuanded on koostatud kooskõlas IFRS-i nõuetega.

2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruande auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruande osas ühtegi märkust ei olnud.

Alates Aktsiate börsil noteerimisest avaldab FOND kvartaalsed vahearuanded, majandusaasta aruanded ja igakuise aktsia puhasväärtuse teabe börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka FOND-i veebilehel.

Alljärgnevalt on esitatud teave vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) nr 2019/979 lisale VI nagu seda on peetud asjakohaseks kinniste fondide puhul.

Tabel 1 – Täiendav teave kinnise fondi kohta

Aktsiaklass	Vara puhasväärtus, € tuhandetes*	Aktsiate arv*	Aktsia NAV (EUR)*	Fondi varasemad tulemused				
				Võtmenäitajad	31.12.2020 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	31.03.2021 (auditeerimata)	31.03.2020 (auditeerimata)
Üht liiki aktsiad	73 278	4 222 535	17,35	NAV aktsia kohta, €	16,93	16,78	17,35	17,18
				EPRA NAV aktsia kohta, €	18,03	17,93	18,48	18,28
				ROIC,%	6,4	17,4	3,5	2,6
				ROE,%	5,4	12,7	2,5	2,2
				ROA,%	2,6	6,4	1,2	1,1
				DSCR	1,9	1,8	1,8	1,8

* Seisuga 31.03.2021

Tabel 2 – Kinnise fondi kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2020 (auditeeritud)	2019 (auditeeritud)	3 kuud 2021 (auditeerimata)	3 kuud 2020 (auditeerimata)
Müügitulu	10 731	9 512	2 867	2 443
Investeeringute haldamisega seotud kulud, sh turustuskulud	-628	-758	-97	-181
Valitsemistasu	-899	-702	-246	-193
Edukustasukulu	0	-479	0	0
Puhaskasum	3 317	7 617	1 795	1 368
Tavakasum aktsia kohta, eurodes	0,79	2,01	0,43	0,32

Tabel 3 – Kinnise fondi bilanss

tuhandetes eurodes	31.12.2020 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	31.03.2021 (auditeerimata)
Netovarad kokku	71 483	70 911	73 278
Finantsvõimenduse määr, %	50	49	50

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

Investeeringukeskkonna risk. Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeeringukeskkond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Finantsrisk. Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski ning muutused ebasoodsas suunas võivad mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Intressirisk. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kulusid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Varade hoidmise risk. FOND-i deponooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua deponooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada. Kuigi Kontsern teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et Kontserni vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes Kontsernil kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt Kontserni majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.

Hindamisrisk. Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.

Huvide konflikti risk. Kuigi FOND-i Põhikirja sätetest teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.

Reputatsioonirisk. Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väär või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.

Keskonnareostuse risk. Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütaretevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena.

Seadusandlik risk. Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni.

Konkurentsirisk. Kinnisvaraturg on konkurentsitu turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

Oluline teave väärtpaberite kohta

Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Prospekti seisuga on FOND-i registreeritud aktsiakapital 42 225 350 eurot, mis on jagatud 4 222 535 lihtaktsiaks, iga aktsia nimiväärtusega 10 eurot (**Aktsiad**). FOND-il on ühte liiki Aktsiad, mis on registreeritud Nasdaq CSD poolt peetavas registris ISIN koodiga EE3100127242. Aktsiaid hoitakse elektroonilise registrikande vormis. Kõigi varem emiteeritud Aktsiate eest on tasutud. Aktsiatele kohaldub Eestis kehtiv õigus. Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Alates 01.12.2017 on FOND-i Aktsiad noteeritud ja Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. Pakkumise käigus pakub FOND kuni 850 000 uut lihtaktsiat, mis kuuluvad olemasolevate Aktsiatega samasse klassi (**Pakutavad Aktsiad**). Pakkumise ajal on Pakutavate Aktsiate nimetus EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6 ja Pakutavatel Aktsiatel on ajutine ISIN EE3800001242, mis suletakse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise järgselt ja misjärel on Pakutavad Aktsiad võrdsed kõigi olemasolevate Aktsiatega nimetusega EFTEN Real Estate Fund III aktsia ja ISIN koodiga EE3100127242.

Aktsiatega kaasnevad järgmised õigused:

Õigus osaleda FOND-i juhtimises. Aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aktsionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel (nt Põhikirja muutmine, majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, aktsiakapitali suurendamine, nõukogu liikmete valimine). Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan. Iga Aktsia annab aktsionäriks üldkoosolekul ühe hääle.

Uute Aktsiate märkimise eesõigus. Eesti äriseadustiku ja FOND-i põhikirja kohaselt on FOND-i aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute Aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s, v.a juhul, kui FOND-i üldkoosoleku otsusega aktsionäride eelmismärkimisõigus välistatakse. 15.04.2021 üldkoosoleku otsusega ei välistatud olemasolevate

aktsionäride märkimise eesõigust 2021. aasta kevadel toimuva aktsiakapitali suurendamisel. Aktsionäril on õigus võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus.

Õigus teabele. Kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele FOND-i tegevuse kohta, mida nad saavad teostada Üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus. Teabe andmisest võib Juhatus keelduda juhul, kui on alust eeldada, et see võib tekitada FOND-ile olulist kahju FOND-i huvidele. Kui Juhatus keeldub teabe andmisest, võivad aktsionärid nõuda, et Üldkoosolek otsustaks keeldumise õiguspärasuse üle või esitada vastava nõude pädevale kohtule.

Õigus dividendidele. FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-is. Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine on Üldkoosoleku pädevuses. Ei ole ette nähtud eri liiki Aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel. FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. FOND-i dividendipoliitika kohaselt võetakse dividendi määramisel aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Sellest dividendipoliitika üldpõhimõttest on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega. Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividende alates 2021. alanud ja sellele järgnevate majandusaastate eest.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Alates 01.12.2017 on Aktsiad noteeritud ja Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. Seoses Pakkumisega esitab FOND märkimisperioodi lõppemise järgselt taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 22.06.2021 või sellele lähedane kuupäev.

Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk. FOND ei saa tagada, et pärast Pakkumist ja noteerimist tekib või jääb Aktsiatele aktiivne kauplesturg. Võib juhtuda, et investoril, kes märgib Pakutavaid Aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud Pakutavaid Aktsiaid pakkuishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Dividendi mittemaksmise risk. FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäri kindlus, et FOND dividende maksab.

Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk. Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise.

Pakkumise tühistamise risk. FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine võidakse tühistada.

Osaluse vähenemise risk. FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada või otsustatakse Aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.

Põhiteave väärtpaberite avalikkusele pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise üldised tingimused ja indikatiivne ajakava. FOND emiteerib kuni 850 000 uut aktsiat (**Pakutavad Aktsiad**), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud piirangutega, mis kitsendaks nende õigust Aktsiaid võõrandada. Pakutavaid Aktsiaid pakutakse üksnes Eestis ning üheski teises jurisdiktsioonis pakkumist ei toimu. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud. Pakkumise eeldatav ajakava:

14.05.2021 kell 9.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi algus
31.05.2021 kell 16.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi lõpp
01.06.2021	Pakkumise esmaste tulemuste avalikustamine

10.06.2021	Väärtuspäev (arvelduste ja Pakutavate Aktsiate ülekannete tegemine)
17.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Aktsiakapitali suurendamise kande tegemine Eesti äriregistris
22.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Pakutavate Aktsiate esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil

Õigus Pakkumises osaleda. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD-le ja FOND-ile. FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 29.04.2021 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdeline aktsionäri olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga, s.t võrdeliselt oma osalusega FOND-is.

Näide eesõiguse kasutamise kohta eeldusel, kui märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad: FOND-i aktsiate arv enne Pakkumist on 4 222 535. Juhul, aktsionäri kuulub seisuga 29.04.2021. a 1 000 Aktsiat, moodustab aktsionäri osalus FOND-is 0,0237% ja Aktsionäri maksimaalne aktsiate arv eesõigusega märkimisel on seega 201 Pakutavat Aktsiat (valem: $0,0237\% \times 850\,000$ aktsiat). Seega on maksimaalne eesõigusega märkimise suhe olemasolevatesse Aktsiatesse 20,1% (valem: $850\,000 \div 4\,222\,535$).

Eesõigusega märkimine ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida Pakutavaid Aktsiaid vähem või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse. Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse võõrandamise leping tuleb esitada FOND-ile hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks, s.o hilisemalt 31.05.2021 kell 16.00-ks Eesti aja järgi. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.

Pakutavate Aktsiate hind. Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 17,8 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 7,8 eurot on ülekurs.

Märkimisperiood. Pakkumise periood algab 14.05.2021 kl 09.00 ja lõppeb 31.05.2021 kl 16.00 Eesti aja järgi, mille jooksul investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimiseks tuleb investoril esitada märkimiskorraldus.

Märkimiskorraldused. Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Kui ühe isiku poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamise seoses teostatavaid teenustasusid. Kontohaldur võtab investoritelt märkimise seoses teenustasu, millise tasu suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Pakutavate Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Pakutavaid Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu. **Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:**

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6
ISIN kood:	EE3800001242
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (aktsia kohta):	17,8 eurot
Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutavate Aktsiate hinnaga
Tehingu liik:	„ost“
Arveldusviis:	Väärtpaberiülekanne makse vastu
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS

Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	10.06.2021

Jaotamine. Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperiodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 850 000 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 15 130 000 eurot. Sellisel juhul jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ning FOND otsustab Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel: Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri eesõigus Pakutavate aktsiate märkimiseks. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega. Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperiodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nendele vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nendele vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on: (a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning (c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv. Kõik ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.

Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel. Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata. Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Juhul, kui märgitakse vähem kui 850 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistatakse 15 päeva jooksul pärast märkimisperiodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamise aluseks on märkimisperiodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas Pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada börsisüsteemi vahendusel ja FOND-i veebilehel.

Arveldamine. Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.06.2021 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Eesti äriregistris eeldatavalt 17.06.2021 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Eesti äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused. Kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.06.2021 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.

Pakkumise tühistamine. FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekandamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada börsiteatena ning FOND-i veebilehel.

Osaluse osakaalu vähenemine (lahjenemine). Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 4 222 535 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 850 000 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital 50 725 350 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumise käigus ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 83,24% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.

Miks see prospekt koostatakse?

Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Piriita Pansionaadi omandamisel Kontserni 3 miljoni euro suuruse sildfinantseeringu lõpetamiseks, airBaltic büroohoone laenu refinantseerimises 1 miljoni euro ulatuses ja Saules Miestas kaubanduskeskuse kinnistule eraldiseisva hoone ehitamise finantseerimiseks summas 0,7 miljonit eurot, milles ehitustööde valmimise järgselt asub tegutsema KFC frantsiisi alusel kiirtoidurestoran. Ülejäänud 10,4 miljoni euro osas uute kavandavate investeeringute tegemiseks. FOND pidamas läbirääkimisi Leedus uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahus 10 miljonit eurot, millest 5 miljonit moodustaks omafinantseering, kuid vastavat kohustavat lepingut ei ole sõlmitud. Muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt märgitud, FOND-il ei ole. Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad, on oodatav brutotulu 15,1 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,02 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on 15,08 miljonit eurot. Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkida s.h on Fondivalitsejal enne Pakkumist 87 272 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,07% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.

3. RISKITEGURID

FOND-i investeerimine ja FOND oma tegevuses on avatud erinevatele riskidele s.t FOND-i vara investeerimisega kaasnevad alati mitmesugused riskid, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju FOND-i või tema Tütarettevõtjate tegevusele ja FOND-i aktsionäride investeeringu väärtusele või mõjutada Aktsiate realiseeritavust. FOND peab oluliseks alljärgnevalt nimetatud riske, mis on jaotatud parema loetavuse huvides kolme kategooriasse vastavalt sellele, milline kategooria on antud riskiteguri jaoks kõige asjakohasem ja lähtudes põhimõttest, et iga kategooria esimesena nimetatud riskitegur on FOND-i hinnangul kõige olulisem. Järgnevad riskitegurid ei märgi tingimata nende esinemise tõenäosust ja võimalikku tähtsust. Investorid peavad arvestama, et Prospektis avaldatud loetelu ei ole ammendav loetelu ja lisaks Prospektis nimetatutele võib esineda riske, mis ei ole FOND-ile hetkel teada või mida FOND peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju FOND-ile, Tütarettevõtjatele või FOND-i Aktsiate hinnale. Seega, FOND-i investeringud võivad FOND-i aktsionäridele tuua nii kasumit kui kahjumit ja FOND-i tehtud investeeringu säilimine ei ole garanteeritud. Negatiivsete asjaolude kokkulangemisel võivad riskid realiseeruda ning nende mõju võib olla FOND-i tegevusele niivõrd suur, et aktsionär võib kaotada olulise osa oma investeringust. Riskide mõju ulatust ei ole täielikult võimalik ette prognoosida ning see võib ebasoodsatel oludel olla suurem, kui tavaliselt võib sellist tüüpi fondide puhul eeldada. FOND-i investeerimisel tuleb arvestada, et FOND-i eelmiste perioodide tootlus ega tegevuse ajalugu ei tähenda ei nüüd ega tulevikus lubadust ega viidet FOND-i järgmiste perioodide tootluse või tegevuse eesmärkide saavutamise kohta. Enne FOND-i Aktsiate omandamise otsuse tegemist tuleb hoolikalt tutvuda käesoleva Prospektiga tervikuna ja hinnata oma majanduslikku olukorda kaasates vajadusel pädeva nõustaja.

3.1. FONDILE, TÜTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

Peamisteks FOND-i ja Tütarettevõtjate tegevusega, sh tegevusvaldkonnaga seotud riskideks on järgmised riskid:

Investeerimiskeskonna risk on ühe konkreetse riigi või majanduspiirkonna risk, mis võib realiseeruda riigi majanduse olulises ulatuses halvenemise näol, mille tulemusel ei ole FOND-il võimalik järgida investeerimisstrateegiat, nt puuduvad FOND-ile sobivad investeerimisobjektid, ebaõnnestub finantsvahendite kaasamine vms. FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu. Balti riigid on majanduslikult tihedalt seotud ja eksisteerib risk, et ühe riigi majanduskeskkonna olulisel halvenemisel halveneb ka teiste riikide majanduskeskkond. Kinnisvarahindade suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti, Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa). Nende majanduste areng sõltub paljuski muutustest peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Seejuures on kolmel Balti riigil sarnased peamised kaubanduspartnerid. Väikese avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga (st. kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas). Samuti on sarnased Eesti, Läti ja Leedu majandusi mõjutavad välised faktorid, kriisilukorrad (nt üle kogu maailma levinud ja leviv koroonaviirus on mõjutanud FOND-i majandustegevust kõigis Balti riikides). Investeerimiskeskonna riski vähendamiseks ja hajutamiseks jätkatakse FOND-i investeringute tegemist kõigis kolmes sihtturu riigis ja erinevates segmentides. Investeerimiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Finantsrisk on risk, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, mis võivad kahandada FOND-i finantsvõimekust või vähendada investeringute väärtust:

(i) **Tururisk** on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivaatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk. Tururiski realiseerumine võib vähendada Kontserni varade väärtust, millel võib omakorda olla negatiivne mõju FOND-i tehtud investeringu tootlusele.

(ii) **Likviidsusrisk** tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud nagu üüritulu vähenemine või volatiilsus, vakantsus üüripindadel, varade realiseerimise aja ja kohustuste

tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel, pikaajaliste aktivite turukõlblikkus, kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo ja finantseerimisstruktuur.

FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i kinnisvarainvesteeringute tegemisel, sh Tütarettevõtjates, kaasatakse võörkapitali kuni 65% investeeringu soetusmaksumuselt investeeringu tegemise hetkel ning et FOND-i või SPV võla katekordaja oleks investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võörkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.

(iii) **Krediidiriski (hõlmab tehingu vastaspoole riski)** all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning depositeerimise kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Uutes sõlmitavates üürilepingutes nähakse enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumine kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute maksete tegemise päeval. Samuti nähakse enamikes üürilepingutes ette tagatisrahade maksmise või garantii andmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

FOND (tegutsedes vastavalt asjaoludele kas otse või asutatud/omandatud või tulevikus asutatavate/omandatavate SPV-de kaudu) kavatab sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs kavatakse teha enne üürilepingu sõlmimist põhimõttel „tunne oma klienti“. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks muutumiseks, hinnatakse iga potentsiaalset nõuet individuaalselt ning vajadusel otsustatakse nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmine. Üldiselt kavatakse hinnata maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui Fondivalitsejal on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõude laekumiseks sõlmitud maksegraafik. Krediidiriski realiseerumisel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele.

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. FOND kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (pangalaen). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised krediitvahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on väga piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht. Lisaks võib Fondi poolt investeeringuteks kasutatava laenukapitali hinda mõjutada rahvusvahelistel (eelkõige euroala) võlakirjaturgudel toimuv intressimäärade tõus. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib mõjutada FOND-i aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Varade hoidmise risk on risk, et FOND-i depositeerium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua depositeeriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti risk, et varad hävivad või kaovad või leiab aset mis tahes muul moel varade väärkasutus (nt vargus). Riski saab maandada pideva partnerite tegevuse jälgimise ja aruandluse nõudmisega. Lisaks kindlustatakse Kontserni kõik kinnisvarainvesteeringud. Kontserni kinnisvarainvesteeringud kindlustatakse erinevate kahjulike vastu, kuid vaatamata sellele võib esineda risk, et sõlmitud kindlustuslepingud ei kata kõiki riske (kindlustuslepingute piiratus), nt juhul, kui kindlustusriski ei kindlustata või on selle eest maksmisele kuuluv tasu ebamõistlikult kulukas võrreldes riski esinemise tõenäosusega. Fondivalitseja poolt korraldatavad kindlustushanked hõlmavad tavapäraselt Kontserni tegevusvaldkonnas kinnisvarainvesteeringute kindlustamisel kindlustatavaid riske, kuid vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, negatiivselt mõjuda finantstulemustele või tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.

Hindamisrisk. Kontserni kinnisvara hindab kinnisvara hindaja. Kontserni kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus. Hindamisaruannete koostamisel lähtutakse teatud eeldustest, mis võivad osutada ebaõigeteks ja mis omakorda võivad avaldada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele, sh FOND-i kasumlikkusele. Nt Kontserni investeerimisobjektide eksklusiivsus või kinnisvarainvesteeringut omava SPV-ga kauplemine mittereguleeritud väärtpaberiturul võib raskendada hindamist.

Lisaks võib Kontserni kinnisvara turuväärtus omandamise järgselt muutuda mõlemas suunas asjaolude tõttu, mis ei ole FOND-i ega Fondivalitseja poolt kontrollitavad.

Huvide konfliktide risk. Huvide konflikt on olukord, kus isiku (Fondivalitseja, deponoorium, klient jne) huvid on vastuolus FOND-i või Tütarettevõtja huvidega. Näiteks tehingud Fondivalitsejaga seotud isikutega, Fondivalitseja juhtide või töötajate konfliktid motivatsiooniskeemid või sõltumatu varahoidja kuulumine Fondivalitsejaga samasse gruppi võivad tekitada huvide konflikti olukorra. FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on ühtlasi Fondivalitseja juhatuse liige. Riski maandamiseks on FOND-i põhikirjas sätestatud keeld FOND-il omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatel fondidelt. Erandina on varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatel fondidelt lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. Samuti FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Erandina on varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle Tütarettevõtjas. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda FOND-i Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.

Võtmeisikutest sõltumise risk. Kontserni edu sõltub FOND-i juhatuse ja nõukogu liikmete, Tütarettevõtjate juhtide ja Fondivalitseja võtmeisikute kompetentsist ning nende lahkumine võib majandustulemustele negatiivset mõju avaldada. Sellist riski kavatakse vähendada läbi olulise informatsiooni jagamise ja meeskonnatöö, järelkasvu koolitamise ja teadmiste jagamise ning Fondivalitseja tegevuse pideva jälgimise.

Reputatsioonirisk on risk Kontserni mainele, mis mõjutab Kontserni negatiivselt avalikkuse, investorite ja partnerite silmis sõltumata selle info vastavusest tegelikkusele ning seeläbi võib vähendada Kontserni konkurentsivõimet ja vähendada sissetulekuid. Maineriski kavatakse vähendada turul läbipaistva ning avatud, ausa tegutsemise ning piisava avalikkuse teavitamise läbi.

IT-risk on risk Fondivalitseja infosüsteemide osas, sh rünnakud e-kanalite vastu ja tehnilised rikked. IT-riski vähendatakse seeläbi, et loodud on ettevõtte suurust arvestavad piisavad ja vajalikud andmeturbe-süsteemid ja alternatiivsed võimalused tegevuse jätkamiseks e-kanalite kasutamise katkemise korral. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla ajutiselt häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

Keskkonnareostuse risk on risk, et Kontserni poolt omandatavatel kinnistutel võidakse avastada keskkonnareostus. Keskkonnakaitset puudutavate õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli ka sellistel juhtudel, kui kinnisvõtte oli reostatud juba enne omandamist ning omanik ei teadnud seda omandamise ajal. Riski maandamiseks kavatakse nõuda kinnistu omandamise ettevalmistamise etapis auditi läbiviimisel müüjalt sellekohast informatsiooni ning müügilepingus kinnitust reostusega seotud asjaolude kohta. Vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning hilisema reostuse avastamise korral ei pruugi olla võimalik sellest tulenevate nõuete realiseerimine müüja vastu.

3.2. FONDI TEGEVUST MÕJUTAVAD POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID

Seadusandlik risk tuleneb poliitiliste otsuste ja/või õigusvaldkonna võimalikest muudatustest, sh maksuõigus, investeerimist puudutavad õigusaktid, mis võivad oluliselt muutuda ning mõjuda negatiivselt Kontserni vara väärtusele või vähendada investorite ootusi tootlustulemuste suhtes. FOND tegutseb tugevalt reguleeritud valdkonnas. FOND-i tegevust reguleerivad Euroopa Liidu direktiivid ja määrused, siseriiklikud seadused, määrused, soovituslikud juhendid ja poliitikad. Seega võivad muudatused kehtivas õiguskorras ning regulatsioonides tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni või tuua kaasa täiendavate reeglite järgmise kohustuse. FOND ei saa ette ennustada muudatusi ega nende ulatust või muudatuste mõju FOND-i tegevusele ja majandustulemustele.

Poliitiline risk on risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvasse ja tegutsevasse SPV-sse on FOND-i varad investeeritud, toimuvad olulised (poliitilised) sündmused, mille tulemused investeeringud kaotavad osaliselt või täielikult oma väärtuse. FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Eesti, Läti ja Leedu, mis on poliitiliselt suhteliselt stabiilsed. Samas on Balti riike väliselt mõjutavad poliitilised faktorid suhteliselt sarnased. Poliitilise riski vähendamiseks hajutatakse FOND-i investeeringuid riikide vahel ning jälgitakse pidevalt arengusuundumusi

sihtturgudel. Vaatamata sellele ei ole võimalik majanduskeskkonnas toimuvate muutuste täpset ajastust ega ulatust ette ennustada ning muudatused võivad kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Konkurentsirisk. Kontsern tegutseb kinnisvaraturul tiheda konkurentsi tingimustes, mis võib omada negatiivset mõju Kontserni tegevusele ja kasumlikkusele. FOND-iga samadel geograafilistel turgudel tegutsevatele litsentseeritud turuosalistele lisaks on ka selliseid, kelle suhtes ei kohaldata nii koormavaid regulatiivseid ja kapitalinõudeid (nt ühisrahastusettevõtjad), kes võivad seetõttu omada asjaomasel turul konkurentsieelist.

Riskide hajutamise risk. FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid, sh investeerimist läbi Tütarettevõtjate ja investeringute hajutamist sihtturu riikide vahel. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.

Õigusvaidluste risk. Kontsern jälgib lepingute täitmist pidevalt, kuid vaatamata sellele võib tekkida erimeelsusi või olukordi, kus tehingute vastaspool jätab omapoolsed kohustused täitmata, mida ei suudeta läbirääkimistel lahendada ning mis võivad kaasa tuua kohtuvaidlusi. Selliste vaidluste tulemusi on raske ette näha ja nende ebasoodsad tulemused võivad põhjustada Kontsernile kulusid.

3.3. RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI AKTSIATE JA PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA

Väärtpaberite volatiivsus ja piiratud likviidsus Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas noteeritud väärtpaberitele. FOND-i Aktsiad on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 01.12.2017 ning FOND esitab märkimisperioodi järgselt taotluse ka Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks. FOND teeb kõik endast oleneva, et Pakutavad Aktsiad noteeritaks ja võetaks kauplemisele, kuid FOND ei saa tagada, et Pakutavad Aktsiad kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Nasdaq Tallinn börsi suhteliselt väike turu kapitalisatsioon ja madal likviidsus võib kahjustada aktsionäride võimalust müüa Aktsiaid Nasdaq Tallinna börsil või võib suureneada Aktsia hinna volatiivsus. Juhul, kui mõni suur äriühing, kes on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil, otsustab denoteerimise kasuks, siis võib see mõjuda olulisel määral turu kapitalisatsioonile ning Nasdaq Tallinna börsi likviidsusele üldiselt. Kuivõrd Nasdaq Tallinna börsi iseloomustatakse kui madala aktiivsusega väärtpaberiturgu, siis võib ühe tehingu mõju turusituatsioonile olla märkimisväärne. Madal aktiivsus võib põhjustada suure erinevuse selle vahel, mida väärtpaberite eest küsitakse ja millise hinnaga lõpuks väärtpabereid müüakse, mis võib omakorda kaasa tuua väärtpaberituru piiratud likviidsuse.

Lisaks, kuna FOND on kinnine fond, ei ole Aktsiad investori nõudmisel tagasi võetavad, mis tähendab, et Fondivalitsejal ei ole kohustust Aktsiaid tagasi võtta Aktsia puhasväärtusega. Investorid saavad Aktsiaid võõrandada ainult Tallinna börsil tehingu sõlmides või börsivälise tehinguga poolte vahel kokkulepitud hinnaga. See tähendab, et investor võib olla sunnitud võõrandama Aktsiad madalama hinnaga kui Aktsia puhasväärtus.

Dividendi mittemaksmise risk. Dividendi maksmine ei ole investorile tagatud ja investorid ei pruugi dividende saada soovitud suuruses või üldse mitte. Dividendi tasumine sõltub FOND-i ja Tütarettevõtjate majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks, nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu või tulenevalt juhtkonna hinnangust FOND-i väljavaadete ja riskide kohta. Samuti võib FOND-i üldkoosolek otsustada kasumist dividende mitte maksta juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks.

Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk. Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada Üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud $\frac{3}{4}$ Üldkoosolekul esindatud häältest. Eesõiguse välistamine võib kaasa tuua osaluse lahjenemise.

Pakkumise tühistamise risk. Kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, et saa FOND ega Fondivalitseja tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud Pakutavaid Aktsiaid. FOND-il on õigus sellisel juhul pikendada märkimise aega või Pakkumine tühistada. Alamärkimise või Pakkumise tühistamisel on Prospektis avaldatud planeeritavate investeringute tegemiseks ja finantseerimiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeringute mahtu, ajakava jne.

Osaluse lahjenemise risk. FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. FOND-i investeringute tegemiseks kaasatakse kapitali vastavalt vajadusele. Uute, järgnevate emissioonide käigus uute aktsiate emitteerimisel võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada või otsustatakse tulevikus uute aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-is väheneda.

4. PAKKUMINE

Vastavalt 15.04.2021. a FOND-i Üldkoosoleku otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 8 500 000 euro võrra kuni 50 725 350 euroni uute Pakutavate Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 42 225 350 eurot.

FOND pakub 850 000 Pakutavat Aktsiat avalikult müügiks Eestis füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid). Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega. Olemasolevatel aktsionäridel on märkimise eesõigus vastavalt kehtivale õigusele ning seda ei ole üldkoosoleku otsusega välistatud.

Pakkumise korraldajaks on FOND. Seejuures Prospekti registreerimise haldusmenetluses ja FOND-i turustamisel esindab FOND-i Fondivalitseja. FOND-i Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Nasdaq CSD Eesti filiaali (edaspidi **Nasdaq CSD**) kontohaldurite kaudu. Ühelgi nimetatud isikul ei ole kohustusi tagada Pakkumise edukust või Pakutavate Aktsiate märkimist teatud ulatuses (nn *underwriting*).

FOND-il on õigus Prospekti kehtivuse jooksul pakkuda FOND-i Pakutavaid Aktsiaid korduvalt. Sellisel juhul koostatakse ja registreeritakse Finantsinspeksioonis uus prospekt, milles võib viidata käesolevale Prospektile. Järgmised Prospekti alusel korraldatavad FOND-i aktsiate avalikud pakkumised võivad toimuda nii Eestis, Lätis kui Leedus, eeldusel, et FOND täidab vastavas riigis kehtivad tingimused avaliku pakkumise korraldamiseks. FOND ei välista uute Aktsiate pakkumist ka mitte-avalikult ainult kutselistele investoritele Eestis, Lätis ja/või Leedus. FOND-i uute Aktsiate pakkumise eelduseks on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku või põhikirjas määratud korras nõukogu otsus selliste uute Aktsiate emiteerimise kohta.

FOND esitab pakkumisperioodi järgselt taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinna börsil Balti põhinimekirjas.

Pakkumise Prospekti on kinnitanud Finantsinspeksioon, mis on Eestis vastav pädev ametiasutus.

4.1. PAKUTAVAD AKTSIAD

Pakutavad Aktsiad ja Pakkumise maht	FOND-i lihtaktsiad, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. FOND emiteerib 850 000 uut Aktsiat, mille nimiväärtus on kokku 8 500 000 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid (Pakutavad Aktsiad); olemasolevaid Aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem. Vt allpool Prospekti punkti 4.2 „Pakkumise läbiviimine“ alapunkti „Alamärkimine ja pakkumise tühistamine“. FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 29.04.2021 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid mahus, mis on võrdeline olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. See ei piira olemasolevate Aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid rohkem või vähem või üldse mitte märkida. Aktsionäride eesõiguse kohta vaata lisaks punkti 5.2 „Pakkumise läbiviimine“.
Aktsiate pakkumishind	Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 17,8 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 7,8 eurot ülekurss.
Pakutavatest Aktsiatest tulenevad õigused	Pakutavad Aktsiad annavad aktsionäridele samad õigused, mis on olemasolevatel Aktsiatel, sh õiguse osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning alates 2021. majandusaastast kasumi jagamisel ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja Põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsiatest tulenevad õigused on täpsemalt kirjeldatud Prospekti punktis 5.2 „FOND-i aktsiad ja nendega seotud õigused“.
Pakutavate Aktsiate õiguste tekkimise aeg	FOND-i aktsiakapitali suurendamine jõustub selle registreerimisel Eesti äriregistris. Sellest kuupäevast tekivad ka kõik Pakutavatest Aktsiatest tulenevad aktsionäri õigused, mille kohta vaata lisaks Prospekti punktis 5.2 „FOND-i Aktsiad ja nendega seotud õigused“. Aktsiakapitali suurendamise registreerimise eeldatav aeg on 17.06.2021, (mis võib muutuda). Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2021. majandusaasta eest. Dividendide maksustamise kohta vaata lisaks Prospekti punktis 9.2 „Dividendide maksustamine“.

Pakutavate Aktsiate registreerimine	Pakutavad Aktsiad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris.
-------------------------------------	---

4.2. PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Pakutavate Aktsiate märkimise periood) ja ajakava	Pakkumise periood algab 14.05.2021 kl 09.00 (Eesti aja järgi) ja lõpeb 31.05.2021 kl 16.00 (Eesti aja järgi).	
	14.05.2021 kell 9.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi algus
	31.05.2021 kell 16.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi lõpp
	01.06.2021	Pakkumise esmaste tulemuste avalikustamine
	10.06.2021	Väärtuspäev (arvelduste ja Pakutavate Aktsiate ülekannete tegemine)
	17.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Aktsiakapitali suurendamise kande tegemine Eesti äriregistris
	22.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Pakutavate Aktsiate esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil
	<p>Juhul, kui Pakkumisperioodil on märgitud on vähem kui 850 000 aktsiat, on FOND-i juhatusel kookõlas kethtiva õiguse ja üldkoosoleku otsusega õigus pikendada märkimise aega või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud. Juhul, kui FOND otsustab kasutada Pakkumisperioodi pikendamise õigust, teavitab FOND Pakkumisperioodi pikendamisest vähemalt üks tööpäev enne Pakkumisperioodi lõppu FOND-i veebilehel ning Nasdaq Tallinn infosüsteemi vahendusel.</p>	
Õigus Pakkumises osaleda	Avalik pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Käesoleva Prospekti mõttes loetakse "Eestis olevaks" sellised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s.	
Tüüpinvestori kirjeldus	<p>FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselistele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeringuid kinnisvarasse. Investor peab FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.</p> <p>Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimishooldajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.</p>	
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Märgitavate Aktsiate miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.	
Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus	<p>Aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 29.04.2021 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga.</p> <p>Näide eesõiguse kasutamise kohta eeldusel, kui märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad: FOND-i aktsiate arv enne Pakkumist on 4 222 535. Juhul, aktsionäri kuulub seisuga 29.04.2021. a 1 000 Aktsiat, moodustab aktsionäri osalus FOND-is 0,0237% ja Aktsionäri maksimaalne aktsiate arv eesõigusega märkimisel on seega 201 Pakutavat Aktsiat (valem: $0,0237\% \times 850\ 000$ aktsiat). Seega on maksimaalne eesõigusega märkimise suhe olemasolevatesse Aktsiatesse 20,1% (valem: $850\ 000 \div 4\ 222\ 535$).</p> <p>Juhul, kui kõik FOND-i olemasolevad aktsionärid otsustaksid kasutada maksimaalselt eesõigust märkimiseks oleks see enam kui Pakkumise kogumaht ja sellisel juhul otsustab vastavalt FOND-i Põhikirjale Nõukogu Pakutavate Aktsiate jaotuse.</p> <p>Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse. Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse võõrandamise leping tuleb esitada FOND-ile hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks, s.o hilisemalt 31.05.2021 kell 16.00-ks Eesti aja järgi.</p> <p>Olemasolevate aktsionäride seadusest ja Põhikirjast tulenev eesõigus ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid soovi korral</p>	

	<p>suuremas või ka vastupidiselt väiksemas ulatuses või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida.</p> <p>Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.</p>										
Aktsiate märkimise kord	<p>Investorid võivad esitada Pakutavate Aktsiate märkimiskorraldusi üksnes Pakkumise perioodi jooksul. Pakutavate Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s.</p> <p>Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD registripidajale ja FOND-ile. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on tegelikult kirjalikus vormis avaldanud investori isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku- või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitama. Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu.</p> <p>Nasdaq CSD kontohaldurite nimekiri on Nasdaq CSD veebilehel https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/ Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks investoril pöörduda oma väärtpaberikonto kontohalduri poole võttes ühendust kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu või muul investori kontohalduri poolt pakutaval meetodil.</p> <p>Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. FOND-il on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrekne või ebaselge märkimiskorraldus.</p> <p>Märkimiskorralduse esitamisega investor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nõustub Pakkumise tingimustega ja kinnitab, et on Prospekti kohaselt Eestis olev ja talle ei kohaldu muu jurisdiktsiooni seadusi, mis keelaksid tal märkimiskorraldust esitada; 2) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav oferina Pakutavate Aktsiate müügilepingu sõlmimiseks ning märkimiskorralduse esitamine ei loo FOND-i ja investori vahel siduvat müügilepingut; 3) kinnitab, et on teadlik alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisega seotud investeerimiseriskist, mis võivad osutada suuremaks kui tema teadmised ja kogemused; 4) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Pakutavate Aktsiate eest kuni märkimiskorralduses toodud summani; 5) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus(ed) Nasdaq CSD-le ja FOND-ile ja tema andmete vahetamiseks FOND-i, Nasdaq CSD ja kontohaldurite vahel nii enne Pakkumist, Pakkumisperioodi ajal kui pärast Pakkumise lõppu; 6) aktsepteerib ja nõustub, et FOND-il on õigus saada Nasdaq CSD-le esitatud märkimiskorralduste suhtes igapäevast teavet; 7) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Pakutavaid Aktsiaid, kui on märgitud märkimiskorraldusel. 8) volitab kontohaldurit ja Nasdaq CSD-d vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Pakutavate Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele. <p>Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmiseid andmeid:</p> <table border="1"> <tr> <td>Väärtpaberikonto omanik:</td> <td>Investori nimi</td> </tr> <tr> <td>Väärtpaberikonto:</td> <td>Investori väärtpaberikonto number</td> </tr> <tr> <td>Kontohaldur:</td> <td>Investori kontohalduri nimi</td> </tr> <tr> <td>Väärtpaber:</td> <td>EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6</td> </tr> <tr> <td>ISIN kood:</td> <td>EE3800001242</td> </tr> </table>	Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi	Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number	Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi	Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6	ISIN kood:	EE3800001242
Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi										
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number										
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi										
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6										
ISIN kood:	EE3800001242										

	Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
	Hind (aktsia kohta):	17,8 eurot
	Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutavate Aktsiate hinnaga
	Tehingu liik:	„ost“
	Tehingu arveldamine:	Väärtpaberikorraldus makse vastu
	Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS
	Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845
	Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
	Tehingu väärtuspäev:	10.06.2021
Märkimiskorralduste muutmine ja tühistamine	Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks tuleb investoril pöörduda oma kontohalduri poole. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkinud kulud kannab investor. Märkimiskorralduse muutmine jõustub hetkest, mil vastav kontopidaja muudab investori tehingukorraldust.	
Pakutavate Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg	<p>Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor oma kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Aktsiate koguhinnale.</p> <p>Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Pakutavate Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Pakutavaid Aktsiaid, ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeerimist samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamise seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.</p>	
Liigmärkimine ja Pakutavate Aktsiate jaotamine	<p>Pakutavate Aktsiate avalik Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 850 000 Pakutava Aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 15 130 000 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel:</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri õigus eesõigusega Pakutavaid Aktsiaid märkida. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega.</p> <p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nende vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandid ja nende vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on:</p> <p>(a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes;</p> <p>(b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning</p> <p>(c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv.</p> <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad</p>	

	<p>Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Kui Pakkumise käigus toimub ülemärkimine, jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ja Pakkumist ületavas osas liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.</p> <p>Liigmärgimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.</p>
Pakkumise tulemustest teatamine	FOND avalikustab Pakkumise esmased tulemused 01.06.2021 ja lõplikud tulemused äriregistris aktsiakapitali suurendamise järgselt börsiteatena eeldatavalt 17.06.2021 (milline kuupäev võib samuti muutuda).
Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	<p>Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 850 000 Pakutavat Aktsiat, pikendab FOND-i juhatuse pakkumise perioodi või tühistab 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv.</p> <p>Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada FOND-i veebilehel ning Nasdaq Tallinn infosüsteemi vahendusel.</p>
Pakutavate Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	<p>Pakutavad Aktsiad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.06.2021 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiuülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimisumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse äriregistris eeldatavalt 17.06.2021 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p>
Pakutavate Aktsiate omandamisega seotud investori kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võib kontohaldur võtta tasu (mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele), mille suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale ning blokeeritakse investori kontol Pakutavate Aktsiate märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investori kontolt samaaegselt Pakutavate Aktsiate hinna debiteerimisega Pakutavate Aktsiate jaotamisel, vastavalt investorile tegelikult jaotatud Pakutavate Aktsiate arvule. Kõik kulud või tasud, mida investor kannab märkimiskorralduse esitamise, muutmise või tühistamisega, tuleb investoril tasuda vastavalt investori kontohalduri hinnakirjale.
Pakkumise tühistamine	FOND-il on õigus Pakkumine tühistada ulatuses, milles seda Pakkumise käigus täis ei märgitud. Pakkumise tühistamisest antakse teada Nasdaq Tallinna infosüsteemi vahendusel ning FOND-i veebilehel www.eref.ee . Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.06.2021 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
Aktsiatega kauplemine	Kauplemine Pakutavate Aktsiatega algab eelduslikult Nasdaq Tallinna börsil 22.06.2021 (kuupäev võib muutuda).
Erilised huvid; huvide konflikt	FOND-ile teadavaolevalt ei esine Prospektiga seotud huvide konflikti olukorda. Samuti ei ole FOND-il, Fondivalitsejal või Aktsionäridel eriliisi huvisid, v.a olemasolevate aktsionäride eesõigus Pakutavaid Aktsiaid märkida. Sealhulgas on Fondivalitsejal enne Pakkumist 87 272 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,07% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust.

Lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 4 222 535 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 850 000 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital 50 725 350 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumise käigus ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 83,24% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.
-------------	--

4.3. PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata vahendeid, et jätkata FOND-i investeerimispoliitika rakendamist ning sobilike investeeringute omandamist.

FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Pirita Pansionaadi omandamisel Kontserni 3 miljoni euro suuruse sildfinantseeringu lõpetamiseks, airBaltic büroohoone laenu refinantseerimises 1 miljoni euro ulatuses ja Saules Miestas kaubanduskeskuse kinnistule eraldiseisva hoone ehitamise finantseerimiseks summas 0,7 miljonit eurot, milles ehitustööde valmimise järgselt asub tegutsema KFC frantsiisi alusel kiirtoidurestoran. Ülejäänud 10,4 miljoni euro osas uute kavandatavate investeeringute tegemiseks. FOND on pidamas läbirääkimisi Leedus uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahas 10 miljonit eurot, millest 5 miljonit moodustaks omafinantseering, kuid vastavat kohustavat lepingut ei ole sõlmitud. Muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt märgitud, FOND-il ei ole.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad, on oodatav brutotulu 15,1 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,02 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on 15,08 eurot.

Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkida s.h on Fondivalitsejal enne Pakkumist 87 272 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,07% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.

5. FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

5.1. ÜLDINE TEAVE FOND-I AKTSIATE KOHTA

FOND-il on ainult ühte liiki Aktsiad – lihtaktsiad. Ühe Aktsia nimiväärtus on 10 eurot. FOND-i Aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite keskreistris elektrooniliselt registrikande vormis kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega ISIN koodiga EE3100127242. Aktsiate kohta ei väljastata aktsiatähti.

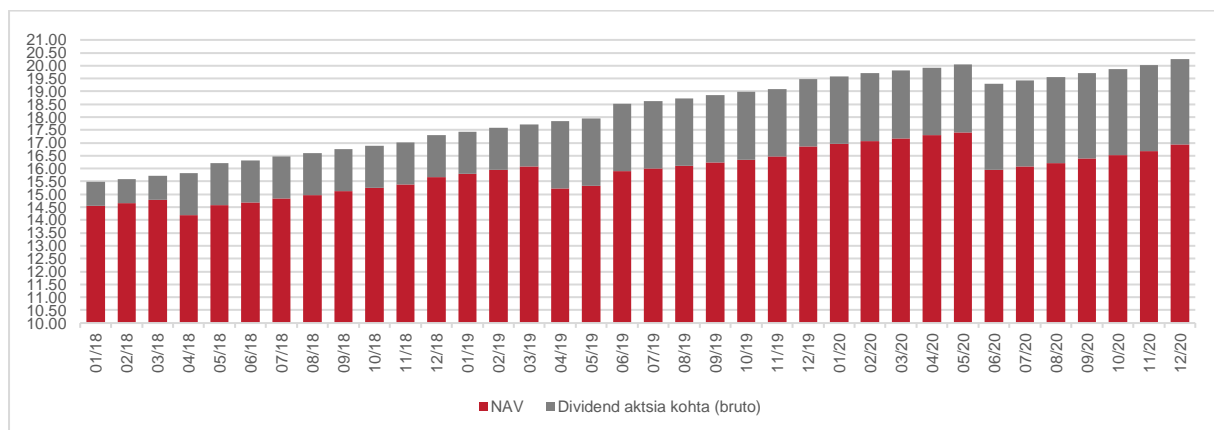
FOND-i Aktsiad on alates 01.12.2017 Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas vabalt kaubeldavad. FOND-i Aktsia börsitähis on EFT1T. FOND esitab märkimisperioodi järgselt taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas nii kiiresti kui võimalik pärast kõikide Pakutavate Aktsiate registreerimist EVR-is ja aktsiakapitali suurendamist äriregistris. FOND võtab kõik vajalikud meetmed ning teeb endast kõik, et tegutseda kooskõlas Nasdaq Tallinna börsi relemendiga selleks, et FOND-i taotlus kiidetakse heaks. Pakutavate Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 22.06.2021, milline kuupäev võib muutuda.

Enne Pakkumist on FOND-i aktsiakapital 42 225 350 eurot ja FOND-il 4 222 535 Aktsiat. Käesoleva Pakkumise käigus emiteerib FOND 850 000 Pakutavat Aktsiat hinnaga 17,8 eurot. Kui Pakkumine on edukalt lõpule viidud s.t märgitud on kõik Pakutavad Aktsiad ja aktsiakapitali suurendamine on registreeritud äriregistris, siis on FOND-il kokku 5 072 535 Aktsiat ning uueks aktsiakapitali suuruseks 50 725 350 eurot. Pakutavad Aktsiad emiteeritakse eurodes.

Aktsiakapitali suurendamise ja uue Aktsiate emiteerimise õigus on FOND-i Üldkoosolekul ning Üldkoosoleku otsusega määratud tähtaja jooksul ka Nõukogul vastavad FOND-i Põhikirjale.

FOND ei või välja lasta eelisaktsiaid ega vahetusvõlakirju, samuti muid väärtpabereid, mis annavad selle omanikule eelisaktsiatest või vahetusvõlakirjadest tulenevate õigustega sarnaseid õigusi. FOND-i Aktsiate vahetamine Fondivalitseja poolt valitsetavate muude fondide aktsiate või osakute vastu ei ole FOND-i Põhikirja kohaselt lubatud. Samuti ei osta FOND Aktsiaid aktsionäridelt tagasi.

Aksia puhasväärtust arvestatakse eurodes ning seda avaldatakse igakuiselt. FOND-i Aktsia puhasväärtus ning makstud dividendid (kumulatiivne) aastatel 2018-2020 on toodud alljärgnevas tabelis:



Lisaks eelnevalt nimetatud IFRS kohaselt arvutatud Aktsia puhasväärtusele arvutab ja avaldab FOND alates 2019. aastast igakuistes Aktsia puhasväärtuse teadetes ja teistes finantsaruannetes täiendavalt ka EPRA NAV-i. EPRA puhasväärtus kajastab pikaajalist puhasväärtust. Seda on soovitanud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (European Public Real Estate Association, EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtjad. Eeldatakse kinnisvaraettevõtja pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hõlmavad FOND-i netovara õiglase väärtuse läbipaistvust ning seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamiseks IFRS-i kohaselt arvutatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ja finantsinstrumentide õiglase väärtus.

5.2. AKTSIATEGA SEOTUD ÕIGUSED

Käesolevas jaotuses „Aktsiatega seotud õigused“ on toodud ülevaade FOND-i aktsionäridele kuuluvatest olulistest õigustest. Aktsionär peab teostama Aktsiatest tulenevaid õigusi heauskselt ja kooskõlas õigusaktide ja FOND-i Põhikirjaga. Aktsionäri õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele aktsionäridele, FOND-ile, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele.

Aktsionär ei vastuta isiklikult FOND-i kohustuste eest.

5.2.1. Aktsiate võõrandamine

FOND-i Aktsiaid võib vabalt võõrandada ja pantida, arvestades tehinguga seonduvaid asjakohaseid Aktsiate omaniku väärtpaberikonto kontohalduri, Nasdaq CSD ja/või NasdaqTallinna börsi tingimusi.

5.2.2. Üldkoosolekul osalemise õigus, hääleõigus

Iga Aktsia annab aktsionäri Üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda Üldkoosolekul ja FOND-i tulu jaotamisel ning FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-i aktsiakapitalis, samuti muud seaduses ja Põhikirjas ettenähtud õigused.

5.2.3. Dividendiõigused

FOND jaotab tulu aktsionäri dividendidena. Kui FOND-i aktsiakapitali suurendamise otsuses ei ole ette nähtud tähtpäeva, millest alates Aktsiad annavad õiguse saada dividendi, tekib õigus saada osa FOND-i tulu jaotamisest (dividendi) majandusaastal, millal on tehtud aktsiakapitali suurendamise kanne. Juhul, kui otsuses on tähtpäev märgitud, ei või dividendi saamise õigus tekkimise aeg olla hilisem, kui aktsiakapitali suurendamisele järgneva majandusaasta eest.

FOND-i aktsionäri makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel. FOND võib teha aktsionäri jaoks väljamakseid ainult

puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel.

FOND-i tulu jaotamise määramisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Nimetatud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i võlausaldajatega. Seejuures juhul, kui FOND-i viimase majandusaasta lõppemisel kinnitatud majandusaasta aruandest ilmnev FOND-i netovara on väiksem või jääks väiksemaks aktsiakapitali ja reservide kogusummast, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt, ei ole lubatud dividendid maksta.

FOND-i tulu jaotamise otsustab FOND-i Üldkoosolek. FOND-i tulu jaotamist arutatakse Üldkoosolekul eraldi päevakorrapunktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus, milles määratakse aktsionäride nimekirja fikseerimise tähtpäev dividendid maksmiseks, dividendi suurus Aktsia kohta ja dividendi väljamaksmise tingimused. Otsus võetakse vastu Üldkoosolekul, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud aktsionäridest. Juhul, kui Üldkoosolek otsustab dividendid välja maksta, siis kehtib see otsus ka nende aktsionäride suhtes, kes olid selle vastu. Aktsionär võib vaidlustada Üldkoosoleku otsuse, millega otsustati dividendid välja maksta juhul, kui ta ei osalenud Üldkoosolekul või Üldkoosolekul osaledes hääletas vastu ning laskis protokollida oma vastuväite otsusele. Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda ka FOND-i juhatuse või nõukogu. Üldkoosoleku kehtetuks tunnistamise nõue tuleb kohtule esitada kolme kuu jooksul alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Selline hagiavaldus esitatakse FOND-i vastu.

Dividendid makstakse välja rahas. Aktsionäri nõusolekul võib dividendid maksta ka muu varaga.

Kui FOND-i Üldkoosolek on teinud otsuse dividendid välja maksta, aga FOND ei ole seda realselt teinud, siis on FOND-i aktsionäri õigus kohtu poole pöörduda kolme aasta jooksul. Vastasel juhul aktsionäri nõue aegub ning FOND-il ei ole kohustust dividendid maksta.

Dividendidega seonduvad piirangud või erisused residentidel ja mitteresidentidel on toodud Prospekti osas 9 „Maksud“.

Pakkumise käigus emiteeritavad Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendid alates 2021. majandusaasta eest.

5.2.4. Märkimise eesõigus

Üldjuhul on uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on FOND-i aktsionäri eesõigus märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Vastavalt 15.04.2021 FOND-i Üldkoosoleku otsusele aktsionäride Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigust ei välistatud ning igal isikul, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 29.04.2021 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga s.t proportsionaalselt oma osalusega FOND-is. Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse. Eesõigusega märkimine ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida Pakutavaid Aktsiaid vähem või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Pakkumisega seoses vaata ka Prospekti osa 4.2 „Pakkumise läbiviimine“.

5.2.5. Ülevõtmine

Äriseadustiku kohaselt võib aktsionäride üldkoosolek aktsionäri taotlusel, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud vähemalt 9/10 aktsiaseltsi aktsiakapitalist (põhiaktsionär), otsustada aktsiaseltsi ülejäänud aktsionäridele (vähemusaktsionärid) kuuluvate aktsiate ülevõtmise põhiaktsionäri poolt õiglase rahalise hüvitise eest. Õiglase hüvitise suuruse määrab kindlaks põhiaktsionär. Aktsionäride üldkoosoleku vastavasisuline otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 95/100 aktsiatega esindatud hääletest. Põhiaktsionär peab üldkoosolekule esitama kirjaliku aruande (ülevõtmisaruanne), kus selgitatakse ja põhjendatakse vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimusi ning aktsiate eest makstava hüvitise suuruse määramise aluseid. Ülevõtmisaruanne peab kontrollima audiitor. Audiitor koostab kontrolli kohta kirjaliku aruande, kus tuleb eelkõige näidata, kas põhiaktsionäri poolt määratud hüvitise suurus on õiglane. Aktsionäri õigus nõuda seadusega vastuolus oleva ülevõtmisotsuse kehtetuks tunnistamist, kuid ülevõtmisotsust ei saa kehtetuks tunnistada põhjusel, et vähemusaktsionäridele

makstav hüvitis määrati liiga madalaks. Kui vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks, võib kohus vähemusaktsionäri nõudel määrata õiglase hüvitise.

FOND-i Aktsiate suhtes ei ole toimunud ühtegi ülevõtmispakkumist.

5.3. TEAVITAMISE KOHUSTUS

Vastavalt väärtpaperituru seaduse § 185 lg 1 tuleb aktsionäril teavitada FOND-i ja Finantsinspeksiooni kui talle kuuluvate häälte arv FOND-is moodustab 5, 10, 15, 20, 25 või 50 protsenti või 1/3 või 2/3 kõigist FOND-i emiteeritud aktsiatega esindatud häältest (teavitamiskünnis) või ületab mis tahes nimetatud teavitamiskünnist kas suurenedes või vähenedes.

5.4. AKTSIONÄRID

Nasdaq CSD poolt peetava FOND-i aktsiaraamatu kohaselt on FOND-il Prospekti kuupäeva seisuga 3447 aktsionäri. Prospekti kuupäeva seisuga isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i Aktsiatest, on alljärgnevad:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osaluse %	Isik(ud), kes omavad otsest või kaudset kontrolli aktsionäri üle
Altius Energia OÜ	602 000	14,26%	Arti Arakas , FOND-i nõukogu esimees ja Frank Õim
OÜ Järve Kaubanduskeskus	431 992	10,23%	Vello Kunman
OÜ Hoiukonto	430 211	10,19%	Marcel Vichmann ja Hanno Murrand

Kuna FOND-il on üht liiki aktsiad, ei ole erinevusi Aktsiatega seotud hääleõiguses.

FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli otseste või kaudse osalusete omanikud FOND-i. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.

6. TEAVE FONDI KOHTA

6.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

FOND on 06.05.2015 aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis on asutatud ja mis tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel. FOND-i üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Finantsinspeksioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti. Täpsemat teavet Finantsinspeksiooni kohta saab aadressilt www.fi.ee.

FOND-i asutamine kooskõlastati Finantsinspeksiooni juhatuse otsusega 04.06.2015 ja FOND kanti Eesti äriregistrisse 10.06.2015, registrikoodi 12864036 all. FOND asutati tähtajalisena 10 (kümneks) aastaks ja tegutses tähtajalisena kuni 30.11.2017. FOND muutus tähtajatuks, kui FOND-i Üldkoosolek otsustas Põhikirja muuta ning FOND-i Aktsiad 01.12.2017 noteeriti ja võeti kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil. FOND-i kehtiv Põhikiri on kinnitatud FOND-i Üldkoosoleku otsusega 18.06.2020.a ning avalikustatud ja investorile kättesaadav FOND-i veebilehel www.eref.ee. Seejuures, FOND-i veebilehel avaldatud teave ei ole osa Prospektist, v.a juhul, kui see teave on Prospektis viitena esitatud.

FOND-i LEI kood on 485100008JBI71L7643. LEI-kood on andmevahetuse rahvusvaheline identifikaator, mida kasutatakse emitentide üleeuroopaliseks tuvastamiseks. Alates 01.01.2017 nõutakse LEI koodi olemasolu kõigilt börsiemitentidelt, korraldatud teabele juurdepääsu parandamiseks ning alates 03.01.2018 on LEI-koodi vaja igal juriidilisel isikul, kes soovib teha väärtpaperitehinguid, et talle investeerimisteenust osutav äriühing saaks täita raporteerimiskohustust.

FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS. FOND-i kontaktandmed on alljärgnevad:

Address: A. Lauteri 5, Tallinn 10114, Eesti
 Telefon: +372 655 9515
 E-post: info@efTEN.ee
 Veebileht: www.eref.ee

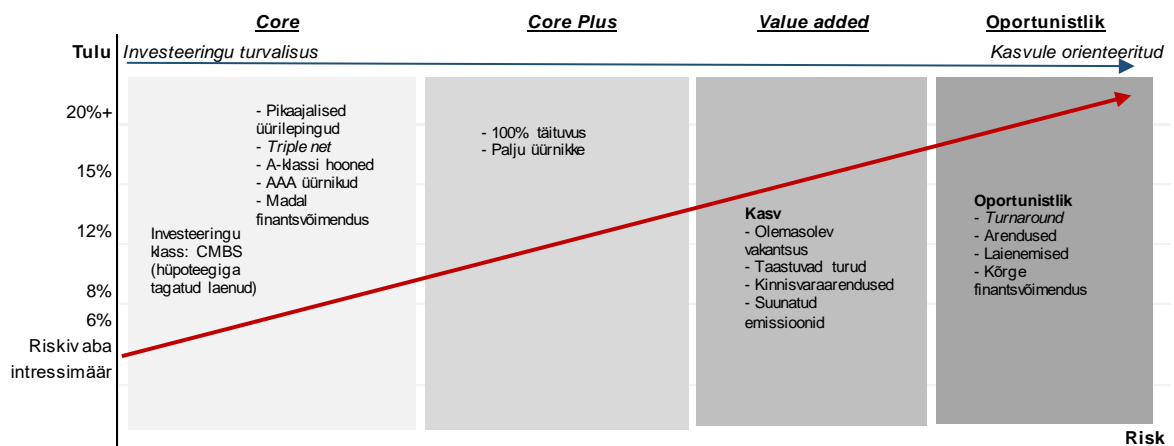
FOND on avalikult pakutav kinnine fond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND-i Aktsiaid aktsionäridelt tagasi ei võeta.

FOND-i aktsiakapitali suurus Prospekti kuupäeva seisuga on 42 225 350 eurot. Aktsiakapitali võib ilma Põhikirja muutmata suurendada kuni 168 901 400 euronini. Seega, kui aktsiakapitali suurendatakse enam kui eelmises lauses nimetatud maksimummäär, tuleb eelnevalt muuta Põhikirja. Käesoleva Pakkumise raames võeti 15.04.2021 FOND-i Üldkoosolekul vastu otsus suurendada aktsiakapitali 8 500 000 eurot võrra ning Pakkumise eduka läbiviimise korral saab uueks aktsiakapitali suurus 50 725 350 eurot, milline suurus on väiksem kui Põhikirjas märgitud aktsiakapitali maksimummäär. Sellest tulenevalt Pakkimisega seoses Põhikirja ei muudetud ja see ei olnud vajalik. Põhikirja muutmise ja aktsiakapitali suurendamise otsused võib FOND vastu võtta ühel Üldkoosolekul. Põhikirja kohaselt võib aktsiakapitali suurendamise otsuse vastu võtta ka Nõukogu Üldkoosoleku poolt määratud tähtaja jooksul, kui suurendatakse üksnes FOND-i aktsiakapitali (ilma Põhikirja muutmata) ja Üldkoosolek on selleks Nõukogule vastavad volitused andnud. Prospekti kuupäeva seisuga Nõukogule selliseid volitusi Üldkoosoleku poolt antud ei ole.

FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeeringuid kinnisvarasse. Tüüpilise investori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 „Pakkumine“.

6.2. FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA

FOND-i eesmärgiks on pakkuda aktsionäridele võimalust investeerida professionaalselt juhitud ärikinnisvarasse Baltikumis. FOND-i tegevusalaks on üksnes aktsiate väljalaske teel ning laenukapitali kaasamise teel saadud raha investeerimine tulu saamise eesmärgil. FOND kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel finantsvõimendust kuni 65% vastava objekti soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel. FOND keskendub oportunistlikule ja väärtustlisavale investeerimisstrateegiale. FOND on väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse. FOND-i strateegia iseloomustamisel lähtub FOND alljärgnevast alt rahvusvaheliselt tunnustatud kinnisvaraettevõtja The Prescott Group, LLC kinnisvarafondide jaotusest (<http://www.prescott-group.com>):



	Core	Core Plus	Väärtust lisav	Oportunistlik
Riskid	Minimaalne	Minimaalne-keskmise	Minimaalne-keskmise	Keskmine - kõrge
Tootluseesmärk	6-9%	9-12%	12-18%	18%+
Tootluse koosseis	Äritegevuse kasum	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Kapitali kasv
Hoidmisperiood	10+ aastat	5-7 aastat	5-7 aastat	5 või vähem aastat
Finantsvõimendus	0-50%	50-60%	60-70%	70-80%
Investeeringute profiil	Suured trofee-hooned ärikeskustes, pikaajaliste üürilepingutega ning tugeva krediidireitinguga üürikud	Stabiilset tulu omavad hooned	Kasvupotentsiaaliga hooned	Repositsioneerimise vajadusega alakasutatud hooned

Core ja *core plus* fondid. Investeervad ainult parimatesse kinnistutesse, millel on pikaajalised üürilepingud. Reeglina on selliste kinnistute omandamise hind turu keskmisest küll kõrgem (tootlus madalam), kuid seda kompenseerib kinnistu prominentne asukoht, väga hea üürik(ud) + pikaajaline leping või mõlema teguri sümbioos. Need investeeringud on ka märksa tsüklkindlamad, kus majandussurutise käigus üüritulud langevad keskmisest vähem kui mitte *core* objektidel. *Core* objektide puhul kasutatakse ka madalamat finantsvõimendust kui turu keskmine.

Väärtust lisavad (*value added*) ja oportunistlikud fondid. Antud fondid võtavad rohkem äriske kui *core* ja *core plus* fondid, mida kompenseerib kõrgem tootlus. Siia segmenti kuuluvad peamiselt kinnisvara arendusriskide võtmine, nn. *turn around* objektid, mis vajavad olulist ümberehitust või üürnike baasi muutmist. Selliste fondide investeringud ei ole keskendunud üksnes parimatele kinnisvara asukohtadele, vaid otsivad sobivaid investeringuid, mille sisenemise tase jääb allapoole turu keskmist. Eeltoodud klassifikatsiooni arvestades on FOND väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse. FOND-i strateegia ei ole alates asutamisest muutunud.

6.3. FOND-i STRUKTUUR JA TÜTARETTEVÖTJAD

6.3.1. FOND-i struktuur

FOND on konsolideerimisgrupi (Kontserni) emaettevõtja. FOND-il on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnevad 15 Tütarettevõtjat (SPV-d), mis kõik kuuluvad 100 %-liselt FOND-ile ja mille kaudu omab FOND kinnisvarainvesteeringuid.

FOND-i struktuur:

<u>Emaettevõtja: EFTEN Real Estate Fund III AS</u>					
Tütarettevõtja ärinimi	Kinnisvarainvesteering	Asukohamaa	Osalus	Omandamise aeg	
UAB "Saules Miestas"	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	2015	
UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2015	
SIA "EFTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2016	
EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%	2016	
EFTEN Tänašilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%	2016	
EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2016	
EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%	2017	
EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2017	
EFTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	2018	
EFTEN Tähesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2018	
EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%	2019	
SIA „EFTEN Riga Airport“	airBaltic peakontor, Riia	Läti	100%	2020	
SIA „EFTEN Piepilsetas SIA“	Piepilsetas logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2020	
EFTEN Rutkausko UAB	Rutkausko büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2020	
EFTEN Pirita OÜ	Pirita Pansionaat, Tallinn	Eesti	100%	2020	

FOND-il ei ole osalusi sidusettevõtetes ega osalusi muudes ühingutes kui eelnevalt nimetatud Tütarettevõtjates. Ühelgi FOND-i Tütarettevõtjal ei ole osalusi teistes ühingutes. FOND-i ühegi Tütarettevõtja osad ei ole noteeritud ühelgi börsil.

FOND-i ja Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta.

6.3.2. Tütarettevõtjad

UAB "Saules Miestas" (varasem ärinimi UAB "Titvesta") on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb tähtajatuna Leedu seaduste kohaselt. UAB "Saules Miestas" on kantud Leedu äriregistrisse (The *Commercial Register*) 13.12.2004 registrikoodi nr 300073193 all. FOND omandas UAB "Saules Miestas" osa 12.08.2015 allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel. UAB "Saules Miestas" tegevuskohaks on Šiauliai, Leedu, kus asub Saules Miestas kaubanduskeskus, mille majandamine on UAB „Saules Miestas“ majandustegevus. UAB "Saules Miestas" kuuluva kinnisvara kohta vaata täiendavalt Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". UAB "Saules Miestas" majandusaasta on kalendriaasta. UAB "Saules Miestas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.08.2015.

UAB "Verkių Projektas" on asutatud tähtajatuna 02.05.2006. UAB "Verkių Projektas" on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb Leedu seaduste kohaselt. UAB

“Verkių Projektas” on registreeritud Leedu Vabariigi äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 300564413 all. FOND omandas UAB “Verkių Projektas” osa 18.12.2015 allkirjastatud osa ostumüügilepingu alusel. UAB “Verkių Projektas” tegevuskoht on Vilnius, Leedu, kus asub Ulonu büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. UAB “Verkių Projektas” kuuluva kinnisvara kohta vaata täiendavalt Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. UAB “Verkių Projektas” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.12.2015.

SIA “EfTEN Krustpils” (endine ärinimi SIA “ERF Maritim”) on FOND-i poolt 12.08.2015 Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA “EfTEN Krustpils” on registreeritud Läti ettevõttereis (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbriga 40103921371 all. 2016. aastal omandas SIA “EfTEN Krustpils” DSV logistikakeskuse Riias, mille majandamine on SPV majandustegevus. SIA-le “EfTEN Krustpils” kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. SIA “EfTEN Krustpils” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 12.08.2015.

EfTEN Tánassilma OÜ (asutamisel ärinimi EfTEN Projekt OÜ) on FOND-i poolt 30.05.2016 Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EfTEN Tánassilma OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14057883 all. EfTEN Tánassilma OÜ osanike nimekirja peab juhatus. 2016. aastal omandas EfTEN Tánassilma OÜ Tallinnas asuva DSV logistikakeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN Tánassilma OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN Tánassilma OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 30.05.2016.

EfTEN stasyļu, UAB (endine ärinimi EfTEN Projektas UAB) on FOND-i poolt 26.05.2016 Leedu õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EfTEN stasyļu, UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodiga 304277453 all. EfTEN stasyļu, UAB omandas Vilniuses asuva DSV logistikakeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN stasyļu, UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN stasyļu, UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 26.05.2016.

EfTEN Laisves UAB on FOND-i poolt 30.09.2016 Leedu õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EfTEN Laisves UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodiga 304413063 all. SPV omandas 2016. aastal Vilniuses asuva Laisves 3 büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN Laisves UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN Laisves UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 20.10.2016.

EfTEN Seljaku OÜ on FOND-i poolt 19.04.2017 Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EfTEN Seljaku OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14244007 all. EfTEN Seljaku OÜ omandas 2017. aastal Laagris asuva Hortese aianduskeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN Seljaku OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.

EfTEN Laagri OÜ (endine ärinimi Projekt 554 OÜ) on 31.05.2016 Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). FOND omandas 19.05.2017 EfTEN Laagri OÜ osa, mis moodustas 100% EfTEN Laagri OÜ osakapitalist eesmärgiga omandada Laagri Selveri kaubanduskeskus. EfTEN Laagri OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14058888 all. EfTEN Laagri OÜ-le kuulub Laagri Selveri kaubanduskeskus, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN Laagri OÜ-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN Laagri OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.

EfTEN Evolution UAB (endine ärinimi SPV Saladus UAB) on 15.05.2018 Leedu õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (*private limited liability company*). FOND omandas Evolution ärikeskuse omandamise eesmärgil spetsiaalselt asutatud EfTEN Evolution UAB 100% osaluse 30.05.2018. EfTEN Evolution UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodiga 304842002 all. EfTEN Evolution UAB omandas 2018. aastal Vilniuses asuva Evolution ärikeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EfTEN Evolution UAB-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 “Investeeringud”. EfTEN Evolution UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.06.2018.

EfTEN Tähesaju tee OÜ on 19.04.2018 Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EfTEN tähesaju tee OÜ on registreeritud Eesti äriregistris

registrikoodi 14472760 all. EFTEN Tähesaju tee OÜ omandas 2018. aastal Tallinnas Tähesaju kaubanduspargis asuva Hortese aianduskeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Tähesaju tee OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". EFTEN Tähesaju tee OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2018.

EFTEN Autokeskus OÜ (endine ärinimi EFTEN Kolmas OÜ) on FOND-i poolt 13.12.2018 Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Autokeskus OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14626157 all. EFTEN Autokeskus OÜ omandas 2019. aastal Tallinnas Paldiski mnt 105 asuva ABC Motors autokeskuse kinnistud, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Autokeskus OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". EFTEN Autokeskus OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 07.02.2019.

SIA "EFTEN Riga Airport" (endised ärinimed SIA „NHC 1“, SIA „Pillar Investment 1“, SIA „Pillar 10“, SIA „Transform 10“ ja SIA "AB.LV Transform 10") on 09.09.2009 Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). FOND omandas 10.01.2020 osa omandamise lepingu alusel SIA „EFTEN Riga Airport“ osa, mis moodustas 100% ettevõtte osakapitalist eesmärgiga omandada SPV-le kuuluv kinnisvarainvesteering: Riias asuv airBaltic peahoone. SIA "EFTEN Riga Airport" on registreeritud Läti ettevõttereis (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 50103247681 all. SIA-le "EFTEN Riga Airport" kuulub Riias asuv airBaltic peahoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. SIA-le "EFTEN Riga Airport" kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". SIA "EFTEN Riga Airport" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 03.03.2020.

SIA "EFTEN Piepilsetas" (endised ärinimed SIA „NHC3“ ja SIA "Pillar Investment 3") on 20.05.2016 Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (*private limited liability company*). FOND omandas 10.01.2020 osa omandamise lepingu alusel SIA „EFTEN Piepilsetas“ osa, mis moodustas 100% osakapitalist eesmärgiga omandada SPV-le kuuluv kinnisvarainvesteering, Riias asuv Piepilsetas logistikakeskus. SIA "EFTEN Piepilsetas" on registreeritud Läti ettevõttereis (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 50103994841 all. SIA-le "EFTEN Piepilsetas" kuulub Riias asuv Piepilsetas logistikakeskus, mille majandamine on SPV majandustegevus. SIA-le "EFTEN Piepilsetas" kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". SIA "EFTEN Piepilsetas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 03.03.2020.

EFTEN Rutkausko UAB on FOND-i poolt 06.08.2020 Leedu õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Rutkausko UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 305599382 all. EFTEN Rutkausko UAB omandas 2020. aastal Vilniuses asuva Rutkausko büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Rutkausko UAB-le kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". EFTEN Rutkausko UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 14.08.2020.

EFTEN Pirita OÜ (endine ärinimi EFTEN SPV19 OÜ) on FOND-i poolt 19.11.2020 Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Pirita OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 16101878 all. EFTEN Pirita OÜ omandas 2020. aastal Tallinnas Pirita Pansionaadi kinnistu, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Pirita OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu kohta vaata Prospekti punkti 6.6.2 "Investeeringud". EFTEN Pirita OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 17.12.2020.

6.4. FOND-i INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

6.4.1. Investeeringupoliitika

FOND-i eesmärgid ja investeeringupoliitika on reguleeritud FOND-i Põhikirja teises peatükis. FOND-i investeeringuobjektid on äriotstarbelised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid, sh on lubatud investeerida kinnisvaraobjekti opereeriva ühingu väärtpaberitesse. Eelistatud on valmis arendatud kaubandus-, tootmis-, lao- ning büroohooneid Baltikumi erinevates linnades. FOND on spetsialiseerunud kinnisvarainvesteeringutele äri- ja segaotstarbelise kinnisvara segmendis. FOND ei tee investeeringuid elukondlikusse kinnisvarasse või kinnisvara omavatesse ettevõtjatesse, mille eesmärgiks on üksnes elukondliku kinnisvara (eluruumide) arendus.

FOND-i investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine s.t FOND ei tee investeringuid detailplaneeringuteta, hoonestamata kinnistutesse ega osta kinnistuid üksnes spekulatsioonide eesmärgil. Sellegi poolest valib FOND investeerimisobjekte vastavalt ülalkirjeldatud väärtust lisavale fondile omasele strateegiale ning võtab sellele vastavaid keskmiseid või suuremaid ärisid.

FOND investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse äri- ja segaotstarbelisse kinnisvarasse või sellist tüüpi kinnisvara omava ettevõtja väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad Eestis, Lätis või Leedus. FOND-i geograafilist suunitlust Balti riikidele toetab piirkonna üldiselt stabiilne makromajanduslik olukord. Kõik kolm Balti riiki on Euroopa Liidu liikmed ja kasutavad valuuta on eurot. FOND võib ka investeerida või osaleda muul viisil investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (inglise keeles: *special purpose vehicle*, SPV), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus FOND-i investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tululikkas on kinnisvara omandamine, hoidmine, opereerimine, müümine või haldamine. FOND-i tegevused peavad olema suunatud:

- tegutsemisele rahavoogu tootva äri- ja segaotstarbelise kinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega);
- ärikinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektidele, mille esmane eesmärk on arendatava ärikinnisvara tulevaste rahavoogude tugevdamine;
- kehtestatud detailplaneeringutega kinnistute omandamisele, mis sobivad ärikinnisvara arendamiseks. FOND ei omanda hoonestamata kinnistuid spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes kinnisvaraarenduseks hilisema rahavoo teenimise eesmärgil.

Investeringuid võib teha otse või läbi FOND-i poolt asutatavate SPV-de, investeerides sarnase investeerimiseesmärgiga muude fondide ja muude investeerimisettevõtjate väärtpaberitesse.

6.4.2. Investeerimispoliitika muutmine

FOND-i nõukogu pädevuses on FOND-i igapäevase tegevuse raames Fondivalitsejale investeringute tegemisel suuniste andmine vara ja emitendi liigi ning piirkonna määramisel, samuti investeringu osakaalu määramine FOND-i varades. Seejuures lähtub FOND-i nõukogu FOND-i põhikirjas määratud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest. Nõukogu suunised edastatakse Fondivalitsejale FOND-i juhatuse kaudu.

Niivõrd, kui see ei ole eelnevalt kirjeldatud viisil nõukogu ülesanne, on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku pädevuses FOND-i investeerimispoliitika muutmine s.t aktsionäride üldkoosoleku pädevuses on investeerimiseesmärkide ja piirangute muutmine.

6.4.3. Investeerimise piirangud

FOND-i vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses Fondivalitseja, kelle tegevuse üle teostab kontrolli FOND-i juhatuse. FOND-i investeringute tegemisel kehtivad järgmised piirangud:

- Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
- FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeerita FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteringutega seotud investeerimisisriske.
- FOND-i põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest lähtuvalt vaatab FOND-i nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeringu tegemisel üle FOND-i varade struktuuri.
- FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
- FOND ei tee otseinvesteringuid asendatavatesse asjadesse (nt väärismetallid, energiakandjad jne). Vaatamata eeltoodule võib FOND-i arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
- FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt või töötajatelt FOND-i juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt või töötajatelt, Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine

Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatel fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.

- FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, FOND-i juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele äriühingutele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.
- FOND võib kasutada finantsvõimendust vastavalt järgmistele põhimõtetele. FOND võib võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist summas kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. FOND-i võla kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.
- FOND-i investeeringutest ei või kolme aasta möödumisel FOND-i asutamisest olla ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 30% FOND-i varade väärtusest. Fondivalitseja on kohustatud järgima ka kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.

FOND-i põhikirjas või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võis mitte järgida 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Pärast nimetatud perioodi möödumist võib riskide hajutamise piiranguid ajutiselt mitte järgida juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse investeerimisfondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaperite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaperite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades fondi aktsionäride või osakuomanike huve. Juhul, kui leiab aset investeerimispiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib FOND-i investoreid rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.13 „FOND-i puudutava teabe avaldamine“.

6.5. DIVIDENDIPOLIITIKA JA DIVIDEND

FOND-i aktsionärile makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema Aktsiate nimiväärtusele (dividendiõiguste kohta vaata ka Prospekti osa 5.2.3 „Dividendiõigused“), kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i Üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. FOND-il ei ole eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel. FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaskete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

FOND-i dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab FOND vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks, kuid FOND ei saa garanteerida tulevikus dividendi maksmist ega ka makstavate dividendide suurus.

2019. aasta eest jagati 18.06.2020 Üldkoosoleku otsuse kohaselt netodividendideks kokku 2 744 648 eurot s.o 65 euro senti Aktsia kohta. 2020. aasta eest jagati 15.04.2021 Üldkoosoleku otsuse alusel netodividendideks kokku 2 798 000 eurot s.o 66,3 euro senti Aktsia kohta. 2019. aasta eest on dividend aktsionäridele 10.07.2020 välja makstud, kuid Prospekti kuupäeva seisuga ei ole veel välja makstud dividendi 2020. aasta eest, milline väljamakse teeb FOND vastavalt Üldkoosoleku otsusele 16.06.2021. 2020. aasta eest dividendi saama õigustatud aktsionäride nimekirja fikseeritakse 04.06.2021 FOND-i väärtpaperite registripidaja arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (ex-päev) 03.06.2021. Pakkumise käigus emiteeritavad Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2021. majandusaasta eest.

FOND-i Tütarettevõtjad on SPV-d, mis alluvad FOND-i kontrollile ning ei oma eraldiseisvat investeerimis- ega dividendipoliitikat. Tütarettevõtjate dividendiotsused võtab vastu FOND kui Tütarettevõtjate ainuosanik lähtuvalt FOND-i dividendipoliitikast, Tütarettevõtja majandustulemustest ning kooskõlastatakse vajadusel (nt

finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) Tütarettevõtja vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

2019. aasta eest maksid Tütarettevõtjad FOND-ile dividendi järgmiselt: UAB "Saules Miestas" 600 000 eurot, UAB "Verkių projektas" 370 000 eurot, EFTEN Tānassilma OÜ 512 000 eurot, EFTEN stasyļu, UAB 250 000 eurot, EFTEN Laisves UAB 380 000 eurot, SIA "EFTEN Krustpils" 272 000 eurot, EFTEN Seljaku 88 000 eurot, EFTEN Laagri OÜ 152 000 eurot ja EFTEN Autokeskus OÜ 120 000 eurot. EFTEN Evolution UAB ja EFTEN Tāhesaju tee OÜ 2019. aasta eest dividendi ei maksnud. Kõik Tütarettevõtjate dividendid 2019. aasta eest on FOND-ile välja makstud.

2020. aasta eest ei ole Tütarettevõtjad kasumi jaotamise otsuseid veel vastu võtnud ja FOND-ile dividendi maksnud. FOND kavandab Tütarettevõtjate dividendimakseid 2020. aasta eest FOND-ile järgmiselt: UAB "Saules Miestas" 1 000 669 eurot, UAB "Verkių projektas" 91 225 eurot, EFTEN Tānassilma OÜ 289 000 eurot, EFTEN stasyļu, UAB 274 045 eurot, EFTEN Laisves UAB 352 313 eurot, SIA "EFTEN Krustpils" 189 000 eurot, EFTEN Seljaku 64 000 eurot, EFTEN Laagri OÜ 133 000 eurot, EFTEN Autokeskus OÜ 54 000 eurot, EFTEN Tāhesaju tee OÜ 128 000 eurot, EFTEN Rutkausko UAB 96 000 eurot, SIA „EFTEN Piepilsetas SIA“ 127 000 eurot, SIA „EFTEN Riga Airport“, EFTEN Evolution UAB ja EFTEN Pirita OÜ 2020. aasta eest dividendi ei maksa.

6.6. KONTSERNI TEGEVUS JA VALITUD FINANTSTEAVE

6.6.1. Üldine tegevusülevaade

FOND asutati 06.05.2015 ning alustas seejärel tegevust. FOND on Prospekti kuupäeva seisuga tegutsev kinnisvarafond. FOND-i tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega.

FOND ei järginud Hea Ühingujuhtimise Tava kuni Aktsiate Tallinna börsil noteerimiseni, kuna FOND on aktsiaseltsina asutatud investeerimisfond ja Hea Ühingujuhtimise Tava järgmine ei ole olnud FOND-ile kohustuslik. Alates FOND-i Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus. FOND on alates 2017. majandusaasta aruande koostamisest kooskõlas raamatupidamise seadusega eraldiseisva alajaotisena lisanud FOND-i tegevusaruandesse ka Hea Ühingujuhtimise Tava aruande.

Esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut tegi FOND 2015. aastal Leedus, omandades Tütarettevõtjate kaudu Saules Miestas kaubanduskeskuse Šiauliais ning Ulonu büroohoone Vilniuses. 2016. aastal jätkati FOND-i investeerimistegevusega ja omandati läbi Tütarettevõtjate neli kinnisvarainvesteeringut: DSV logistikakeskused Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning Laisves 3 büroohoone Vilniuses. Samal aastal sõlmis Kontsern intressivahetuslepingu, nominaalsummas kokku 14 835 tuhat eurot, fikseerides 3-kuu EURIBOR-i tasemel 0,35%. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2023. a, kusjuures nimetatud lepingu kohaselt hakati makseid tegema 2018. aasta kevadel. 2017. aastal tugevdati FOND-i kinnisvaraportfelli veelgi omandades Eestis läbi Tütarettevõtjate kaks kinnisvarainvesteeringut: Hortese aianduskeskus Laagris ja Pääsküla Selveri kaubanduskeskuse arendusprojekt Tallinnas. Lisaks alustati Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamisega. 2018. aastal omandati kaks kinnisvarainvesteeringut: Eestis omandati läbi Tütarettevõtja Tallinnas Tāhesaju kaubanduspargis asuv kinnistu, kuhu rajati Hortese aianduskeskus, mis valmis ja avati 2019. aasta novembris ning Leedus omandati läbi Tütarettevõtja Evolution ärikeskus. 2019. aasta alguses jätkas FOND investeerimistegevust ja omandas läbi Tütarettevõtja Tallinnas ühe investeeringuna veel neli kinnistut, millel paikneb ABC Motors automüügi- ja teeninduskeskus ja viis lõpule müügilepinguga omandatud naaberkinnistute erastamised.

2020. aastal alguses kavandati FOND-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i ühinemist ja jaanuaris sõlmiti ühinemisleping. Ühinemislepingust tulenevad tegevused otsustati aga peatada seoses veebruaris koroonaviiruse ootamatu tuleku ja levikuga ning ühinemine lükati edasi, kuniks Balti riikide majanduskeskkond on stabiliseerunud. 2020. aasta veebruaris Balti riikidesse jõudnud viiruselaine sulges majanduse ja survestas olulisel määral FOND-i rahavooge, kuid seda siiski lühiajaliselt. COVID-19 puhangule reageerides rakendas Fondivalitseja meetmeid pandeemiast tulenevate riskide juhtimiseks ning tervise ja ohutuse kaitseks. Sealhulgas leidsid Fondivalitseja koos FOND-i juhtkonnaga lahendused ka üürnikele, mis kõige sagedamini väljendusid ajutiste üürialandamise kokkulepete näol koos ajutise üürisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärse pikendamisega. 2020. aasta sügisel algas viiruselaine teine faas, mis oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevadine puhang, kuid ettevõtte suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt, kui see oli esimese laine puhul. Kuna FOND-i portfellis ei ole hotelli- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Covid-19 majanduslik mõju FOND-i rahavoogudele tagasihoidlik. Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige FOND-i kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses, kuid Euroopa Komisjoni majanduse taastepakett, Balti riikide riiklikud meetmed ning Euroopa Keskpanga poolsed sammud annavad alust ennustada, et tagasilöökk kinnisvaraväärtuses kujuneb ajutiseks ning kinnisvara väärtused taastuvad. Seda

seisukohta kinnitavad ka arengud Balti riikide elukondliku kinnisvara turul, kus müügihinnad praktiliselt ei langenud ja koroonakriisi mõju väljendas kõigest paarikuisest ajutisest turutehingute arvu langusest. Tavapäraselt elukondliku kinnisvarasegmendi kiirem dünaamika väljendub suuremahulises ärikinnisvaras ca 3-4 kvartalise viitega. Hoolimata koroonatõrje segadusest tegi FOND 2020. aasta jooksul neli uut investeringut: veebruaris viidi lõpuni kaks tehingut Lätis omandades Piepilsetase logistika- tootmiskeskuse Riia külje all asuvas Kekavas ning airBalticu peahoone Riia lennujaama territooriumil. 2020. aasta augustis investeeris FOND läbi Tütarettevõtja Vilniuses Rutkausk büroohoonesse, mille pikaajaline ankurüürnik on Norra börsil noteeritud IT-kontserni ATEA Leedu tütarfirma. Aasta viimasel kuul omandas FOND esimese hooldekodu hoone Tallinnas Pirita linnaosas. Hooldekodude segment on Balti riikides tulevikus väga hea kasvuväljavaatega ning antud segmendis plaanib FOND teha investeringuid ka edaspidi. 2020. aasta kogu investeringu uutesse ärihoonetesse moodustas 33,5 miljonit eurot. Kokkuvõtvalt on FOND-i juhtkond ja Fondivalitseja FOND-i 2020. aasta tulemustega rahul, aastalõpu seisuga oli 99% FOND-i äripindadest välja üüritud ning FOND-i kinnisvarainvesteeringute hajutus sektorite ja riikide lõikes säilitas head konsolideeritud tegevusnäitajad. Kontserni 2020. aasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 10,731 miljonit eurot (2019: 9,512 miljonit eurot), kasvades aastaga 13%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 3,317 miljonit eurot (2019: 7,617 miljonit eurot). Väiksem puhaskasum oli tingitud kinnisvarainvesteeringute allahindlusest, mis peamiselt tulenes konservatiivsemast rahavooprognosist. 2020. aasta konsolideeritud neto üüritulu marginaal oli 94% (2019: 92%). Seega, kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud, (sh maamaks, kindlustus, hooldus- ja parenduskulud) ning turustuskulud olid 2020. aastal kokku 6% (2019: 8%) müügitulust. Intressikulud kasvasid 2020. aastal seoses uute kinnisvarainvesteeringute omandamisega võetud laenude lisandumisega. FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindaja Colliers'i koondraport FOND-i kinnisvarainvesteeringute kohta 2020. aasta lõpu seisuga on lisatud Prospektile.

2021. esimeses kvartalis on FOND-i tulemused Covid-19 kiirenenud leviku ja kasvanud piirangute tingimustes oodatust paremad. Kuigi Saules Miestase kaubanduskeskuses Leedus on üüritulu seoses ajutiste allahindlustega võrreldes eelmise aasta I kvartaliga keskmiselt 22% võrra langenud, siis ülejäänud kinnisvarainvesteeringute üüritulule piirangud 2021. aasta I kvartalis olulist mõju ei avaldanud. Samas on osade üürnikega sõlmitud lisakokkuleppeid üürimaksude edasilükkamiseks kuni maikuuni, mis omakorda avaldab ajutist negatiivset mõju FOND-i rahavoogudele. FOND-i konsolideeritud 2021. aasta I kvartali müügitulu oli 2,867 miljonit eurot (2020 I kvartal: 2,443 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 17,4%. Kontserni neto üüritulu oli 2021. aasta I kvartalis kokku 2,770 miljonit eurot (2020 I kvartal: 2,262 miljonit eurot), kasvades aastatagusega võrreldes 22,5%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 1,795 miljonit eurot (2020: 1,368 miljonit eurot). Paremad kasuminäitajad tulenevad peamiselt uute, 2020. aastal tehtud kinnisvarainvesteeringute üüritulu lisandumisest, kuid ka vakantsuse vähenemisest Leedu büroohoonetes. Covid-19 negatiivne mõju FOND-i üüritulule võrreldes eelmise aasta I kvartaliga on ligikaudu 150 tuhat eurot. 2021. aasta I kvartalis sõlmiti muuhulgas uued üürilepingud Ulonu ja Laisvese büroohoonetes Leedus, mis vähendas FOND-i üüripindade vakantsuse määra 0,8%-ni, s.t kogu üüriportfelli (124 tuhat m²) on vakantseid üüripindu 2021. aasta I kvartali lõpu seisuga ainult 934 m².

Müügitulu ja -kulude ülevaade:

	12 kuud, auditeeritud		I kvartal (3 kuud), auditeerimata	
	2020	2019	2021	2020
€ miljonites				
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	10,731	9,512	2,867	2,443
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,628	-0,758	-0,097	-0,181
Intressikulud ja intressitulud	-1,322	-1,183	-0,451	-0,327
Neto üüritulu miinus finantskulud	8,781	7,571	2,319	1,935
Valitsemistasud	-0,899	-0,702	-0,246	-0,193
Muud tulud ja -kulud	-0,701	-0,629	-0,135	-0,216
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu muutust, intressiswapi õiglase väärtuse muutust ja tulumaksukulu	7,181	6,240	1,938	1,526

Kontserni varade maht 31.12.2020 seisuga oli 151,632 miljonit eurot (31.12.2019: 132,829 miljonit eurot), s.h kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 95% (31.12.2019: 85%).

Kontserni varade ülevaade:

	12 kuud, auditeeritud		I kvartal (3 kuud), auditeerimata	
	2020	2019	2021	2020
€ miljonites				
Kinnisvarainvesteeringud	144,235	113,011	144,762	144,235
Muud pikaajalised varad	0,123	0,114	0,151	0,123
Käibevara, v.a raha	2,146	6,717	1,112	2,146
Netovõlg (raha ja hoiused miinus lühi- ja pikaajalised pangalaenud)	-63,834	-36,431	-62,715	-63,834
Puhasväärtus (NAV) ¹	71,483	70,911	73,278	71,483
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV)	76,112	75,456	78,018	76,112
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	16,93	16,78	17,35	16,93
EPRA puhasväärtus (EPRA NAV) aktsia kohta, eurodes	18,03	17,93	18,48	18,03

¹ FOND-i NAV (puhasväärtus) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga. FOND-i NAV aktsia kohta (puhasväärtus aktsia kohta) võrdub FOND-i auditeeritud omakapitaliga, mis on jagatud aktsiate arvuga perioodi lõpus.

IFRS 10 kehtestab investeerimisettevõtte mõiste järgmiselt: investeerimisettevõtte on ettevõtte, mis (i) kaasab investoritelt rahalisi vahendeid eesmärgiga pakkuda investoritele investeeringute juhtimise teenuseid, (ii) on võtnud kohustuse oma investorite ees, et tema äriliseks eesmärgiks on investeerimine ainult kapitali väärtuse kasvu või investeerimistulu saamiseks, ning (iii) mõõdab ja hindab oma investeeringuid nende õiglase väärtuste põhjal. Investeerimisettevõtte peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja peab konsolideerima ainult neid tütarettevõtteid, mis osutavad ettevõtte investeerimistegevusega seonduvaid teenuseid. FOND-i juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et FOND-i ei vasta IFRS standardite mõistes investeerimisettevõtte definitsioonile, vaid omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu tunnuseid. Kuigi FOND-i investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab Kontsern oma investeeringutes ka arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglases väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

FOND-i poolt avalikustatavad Kontserni olulised näitajad tuginevad eelkõige tootlikkusega seotud näitajatele. Kuivõrd FOND-i näol on tegemist investeerimisfondiga, iseloomustavad tootlikkuse näitajad investori jaoks kõige paremini Kontserni s.t FOND-i ning FOND-i Tütarettevõtjate majandustulemusi. Olulisimad võtmenäitajad Kontserni tegevuse mõõtmiseks on toodud alljärgnevalt. Peamised tootlus- ja likviidsusnäitajad:

	12 kuu kohta, auditeeritud		I kvartali (3 kuu) kohta, auditeerimata	
	2020	2019	2021	2020
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) * 100	5,4	12,7	2,5	2,2
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad) * 100	2,6	6,4	1,2	1,1
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) * 100 ¹	6,4	17,4	3,5	2,6
EBITDA (€ tuhandetes)	8 556	7 463	2 402	1 865
EBITDA marginaal, %	79,7	78,5	84%	76%
EBIT (€ tuhandetes)	5 129	10 045	2 389	1 853
DSCR (EBITDA / (intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	1,9	1,8	1,8	1,8

¹ Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital ja aažio. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

FOND-il on kaks arvelduskontot. Üks Swedbankis ja teine SEB pangas, mille kaudu toimuvad FOND-i arveldused. FOND-il puudub sularaha käive. Kontserni konkurentsivõimet aitab kasvatada ligipääs paindlikele finantseerimistingimustele. 2020. aasta jooksul laekus Kontsernile pangalaene seoses uute

kinnisvarainvesteeringute soetamise ning arendusega kogusummas 5,9 miljonit eurot. Kontserni laenulepingute kaalutud keskmine intressimäär (s.h arvestades intressiswapi lepinguid) on 31.12.2020 seisuga 2,3% (31.12.2019: 1,8%) ning LTV (*Loan to Value*) 50% (31.12.2019: 52%). FOND ise on sõlminud 16.04.2019 laenulepingu AS-ga SEB Pank tähtajaga kuni 15.07.2019, millest tulenevalt on FOND-il laenukohustus summas 1,5 miljonit eurot ja milline laen on tagasi makstud ja laenuleping lõppenud 27.06.2019. 2020. aastal on FOND seoses Pirita Pansionaadi kinnisvarainvesteeringu omandamisega sõlminud AS-ga Swedbank 03.12.2020 laenulepingu summas 3 100 000 eurot tähtajaga 28.06.2021 ja sama tehinguga seondult EFTEN Pirita OÜ laenu tagamiseks garantiilepingu summas 3 100 000 eurot EFTEN Pirita OÜ ja Swedbank AS vahel sõlmitud laenulepingu kehtivuse ajaks. Lisaks pangalaenule on FOND sõlminud FOND 19.01.2021 laenulepingu Saules Miestas UAB-ga summas 1 240 000 eurot tähtajaga kuni 31.01.2021 ja milline laen on tagasi makstud 28.01.2021. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole FOND-il endal muid laenukohustusi. FOND-i Tütarettevõtjate laenulepingute info on avaldatud punktis 6.6.2. FOND-il on üks käendusleping, mis on sõlmitud AB-ga SEB bankas FOND-i Tütarettevõtja EFTEN Evolution UAB poolt Vilniuses Evolution ärikeskuse omandamise käigus. Nimetatud lepingu kohaselt tagab FOND Tütarettevõtja EFTEN Evolution UAB kohustusi, millised tulenevad EFTEN Evolution UAB ja AB SEB bankas vahel 30.05.2018 sõlmitud laenulepingust. Tütarettevõtja laenulepingu kohta vaata täpsemalt punkti 6.6.2 "Investeeringud". FOND on 11.01.2019 andnud ülekulu toetuskirja (garantiikirja) AS-le Swedbank seoses Tütarettevõtja EFTEN Tähesaju tee OÜ poolt Tähesaju Hortese aianduskeskuse arendusprojektiga, mille kehtivus lõppes Hortese aianduskeskuse ehituse valmimisel. FOND on 20.02.2019 andnud toetuskirja (*Letter of Support*) Smiemans Projecten BV-le seoses Tütarettevõtja EFTEN Tähesaju tee OÜ poolt Tähesaju Hortese aianduskeskuse arendusprojektiga, mille kehtivus lõppes Hortese aianduskeskuse ehituse valmimisel. FOND-il ole muid kehtivaid garantiiega muud liiki tagatiskohustusi. Investeeringutega seotud laenukohustused on võetud FOND-i Tütarettevõtjate poolt, vaata täpsemalt punkti 6.6.2 "Investeeringud". Prospekti kuupäeva seisuga Kontserni tegevust mõjutavad riskitegurid on kirjeldatud Prospekti osas 3 „Riskitegurid“. FOND-ile teadaolevalt puuduvad muud olulist mõju omavad tegurid.

FOND-i audiitoritel ei ole olnud märkuseid 2020.majandusaasta aruande kohta. FOND-i ning tema Tütarettevõtjate majandustulemusi kajastav 2020.majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i konsolideeritud majandusaasta aruanne 2020 on avalikustatud ja investoritele kättesaadav FOND-i veebilehel www.eref.ee. Samuti on FOND-i veebilehel avalikustatud ja kättesaadav FOND-i 2021. I kvartali vahearuanne (auditeerimata), milline lõppes vastavalt 31.03.2021. Prospektis ja raamatupidamise aastaaruannetes on finantsnäitajad esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Prospektis avaldatud valitud finantsteave ja viidatud finantsaruanded kirjeldavad adekvaatselt FOND-i finantsteavet ja FOND-i väljavaateid, võimaldamaks investoril aru saada ja aidata investoritel otsustada Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimisel.

FOND-i tegevuses ja regulatiivses keskkonnas puuduvad olulised muudatused võrreldes viimase, s.o 31.03.2021 I kvartali aruande avaldamisest kuni Prospekti kuupäevani.

6.6.2. Investeeringud

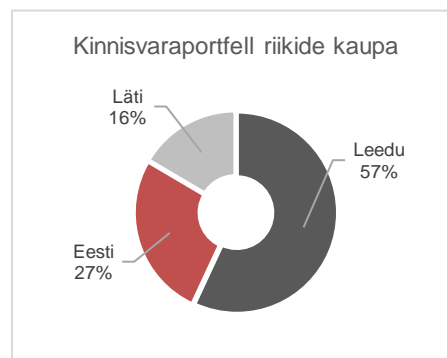
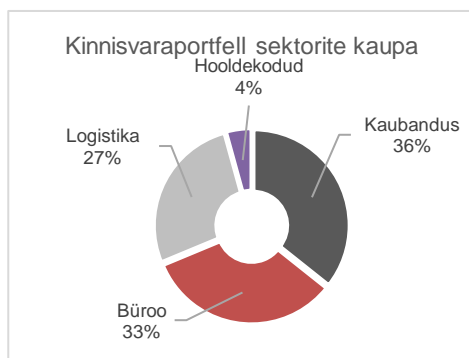
Prospekti kuupäeva seisuga on Kontsernil 15 kinnisvarainvesteeringut, mis on sama 2020. majandusaasta lõpu ja 2021. I kvartali lõpu seisuga. Koondülevaade kinnisvarainvesteeringutest, seisuga 31.03.2021:

(auditeerimata)	Kontserni osalus, %	Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus	Üüri netopind,	Üüritulu aastas, € tuhandetes	Täituvus, %	Keskmine üüri lepingute pikkus	Üürnike arv
DSV Tallinn	100	13 080	16 014	1 025	100	5,6	1
DSV Riia	100	8 687	12 149	729	100	5,7	1
DSV Vilnius	100	8 860	11 687	712	100	5,6	1
Piepilsetas logistikakeskus, Kekava	100	8 425	13 327	691	99	2,8	5
Logistika kokku		39 052	53 177	3 157	100	5,0	8
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	32 545	19 881	3 171	98	3,7	126
Hortese aianduskeskus, Laagri	100	3 510	3 470	269	100	11,2	1
Selver, Laagri	100	6 480	3 063	502	100	7,0	10

Hortes aianduskeskus, Tallinn	100	6 020	5 300	505	100	13,5	1
ABC Motors Autokeskus, Tallinn	100	3 121	2 149	259	100	7,9	1
Kaubandus kokku		51 676	33 863	4 706	99	5,5	139
Ulonu büroohoone, Vilnius	100	8 851	5 174	743	99	3,1	13
L3 büroohoone, Vilnius	100	9 735	6 151	787	94	3,1	32
Evolution büroohoone, Vilnius	100	10 641	6 172	810	100	3,4	50
airBaltic büroohoone, Riia	100	6 800	6 217	495	100	4,9	1
Rutkausko büroohoone, Vilnius	100	11 790	6 811	851	100	3,4	3
Büroo kokku		47 817	30 525	3 686	99	3,5	99
Pirita Pansionaat	100	6 217	6 045	442	100	9,7	1
Hooldekodud kokku		6 217	6 045	442	100	9,7	1
Kinnisvaraportfell kokku		144 762	123 610	11 991	99	4,8	247

FOND hindab oma Tütarettevõtjate kinnisvarainvesteeringuid kaks korda aastas – 31. detsembri ja 30. juuni seisuga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise peamised sisendid on kinnisvarainvesteeringutelt teenitav rahavoog, vakantsuse prognoosid, diskontomäär (WACC) ja väljumistootlikkus. Kõik Kontserni ettevõtete poolt seoses Covid-19 kriisiga sõlmitud üürilepingute muudatused on ajutised (tähtajaga peamiselt 1-3 kuud), mistõttu kaugemasse tulevikku jäävat rahavoogu hetkel sõlmitud kokkulepped ei mõjuta. Diskontomäärade ja väljumistootlikkuse muutus sõltub nii turu kui laenuvõtja intressimääradest kui ka kinnisvaraturul tehtavate tehingute hinnatasemetest. Kontserni järgmine kinnisvarainvesteeringute hindamine viiakse läbi 2021. aasta juunis. FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta seisuga 31.12.2020 vaata täiendavalt ka Prospekti lisaks olevat Colliers International Advisors OÜ hindamise koondaruannet.

Alljärgnevatel joonistel 1 ja 2 on esitatud FOND-i kinnisvaraportfelli jaotus sektorite ja riikide kaupa.



Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning sellel asuv kaubanduskeskus üldpinnaga 47 772 m². Üüritavad pinna suurus on 19 881 m². Hoones asub maakonna bussijaam ja autodele on parkimiskohti 719. 2019. aastal sõlmis UAB „Saules Miestas“ maailmas suuruselt teise kiirtoidurestoranide keti KFC (Kentucky Fried Chicken) frantsiisi alusel tegutseva „APL FRESH FOOD“ UAB-ga pikaajalise üürilepingu, tähtajaga 10+10 aastat ning UAB "Saules Miestas" alustas olemasolevale kinnistule aadressil Gumbinės 4, Šiauliai, Leedu, eraldiseisva uue hoone, pindalaga ca 350 m², ehitamist, mis valmimisel antakse tervikuna üürile KFC-le. Ehitustegevuse lõpetamine on kavandatud 2021. aasta teise kvartalis. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 22% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi UAB Saules Miestas, mis asutati eesmärgiga arendada ja majandada Saules Miestas kaubanduskeskust. UAB "Saules Miestas" majandustegevus on seotud tegevus Saules Miestas kaubanduskeskuse majandamisega, peamiselt kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisega. Muud majandustegevust UAB-i Saules Miestas ei ole. Lisaks kinnisvarale omab UAB "Saules Miestas" väga pikaajalist s.t kuni 11.12.2101 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 1,7308 ha suurust maa-ala aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. UAB Saules Miestas omatava kinnisvara osas on sõlmitud FOND-i ja UAB "Saules Miestas" vahel leping ning esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge on

kantud Leedu kinnisvara registrisse. UAB "Saulės Miestas" omatav ja renditav kinnisvara on koormatud "Swedbank", AB kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB "Saulės Miestas" omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UAB "Saulės Miestas" materiaalse põhivara kasutamist. Saules Miestase kaubanduskeskuses tegutseb 126 üürnikku. Seoses Covid-19 piirangutega on Saules Miestas kaubanduskeskus olnud vastavalt Leedu Vabariigi valitsuse korralduste kohaselt määratud piirangute perioodil suletud ning 2020. aastal sai keskus sellega seonduvalt riiklikke Covid-19 toetuseid kokku 31 tuhat eurot.

Ulonu büroohoone – 2013. aastal valminud 7-korruseline büroohoone, mis asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning sellel asuva büroohoone üldpind 6 756 m². Hoone üüritava pinna suurus on 5 174 m². Parkimiskohti on 117, millest 58 kinnises maa-aluses parklas. Büroohoones tegutseb 13 üürnikku. Ulonu büroohoone moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi UAB "Verkių Projektas", mis asutati eesmärgiga arendada ja ehitada välja Ulonu büroohoone ning pärast ehitustegevuse lõppemist Ulonu ärikeskuse majandamine. Muud majandustegevust UAB-l "Verkių Projektas" ei ole. Lisaks omab UAB "Verkių Projektas" pikaajalist s.t kuni 31.12.2056 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0,2287 ha suurust maa-ala aadressil Verkių 25C, Vilnius. UAB "Verkių Projektas" omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. UAB "Verkių Projektas" omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Marge on kantud Leedu kinnisvara registrisse. FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB "Verkių Projektas" omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UA "Verkių Projektas" materiaalse põhivara kasutamist.

DSV logistikakeskus Lätis – 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikakeskus aadressil Krustpils 31, Riia, Läti. Maatükkide suurus kokku on 55 856 m², sh parkimisala 27 560m². Logistikakeskuse hoonete üüritava pinna suurus on 12 149 m². DSV logistikakeskus Lätis moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest. Kinnistu omandamise järgselt sõlmiti naaberkinnistu omaniku SIA MONO-TRANSSERVISS kokkulepe kinnistute piiride korrigeerimiseks seoses piiril asuva ehitisega, mille tulemusel suurenes SIA "EFTEN Krustpils" kuuluv Riias Krustpils 31 asuv kinnistu 29 m² võrra. DSV logistikakeskuse omandamisel võttis SIA "EFTEN Krustpils" üle kinnistu eelmise omaniku ja tänase üürniku poolt sõlmitud 25.05.2016 sõlmitud ehituslepingu DSV logistikakeskuse laiendamiseks. Ehitustööd teostas ehitusettevõtte SIA "RERE BŪVE". Juurdehituse tulemusel suurenes logistikakeskuse pindala 4 900 m² võrra ning parkimisala 1700 m² võrra. Lepingujärgseks ehitustööde maksumuseks oli 3,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitustööde lõpetamise tähtaeg oli 05.02.2018. SIA "EFTEN Krustpils" kohustusi seoses juurdeehitusega tagas FOND garantiilepingu kohaselt maksimaalselt summas kuni 4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Garantiikohustus kehtis kuni 01.03.2018. a. 2018. aastal lõppesid ka logistikakeskuse juurdeehituse tööd. FOND omab investeringut läbi SIA "EFTEN Krustpils", mille tegevuse eesmärk on DSV logistikakeskuse majandamine ja arendamine. Muud majandustegevust SIA-l "EFTEN Krustpils" ei ole. SIA-le "EFTEN Krustpils" kuuluvad kinnistud on antud üürile SIA-le "DSV TRANSPORT" (registreerimisnumber 50003420841) ning on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks. SIA-le "EFTEN Krustpils" omatav kinnisvara osas on registriosadesse kantud keelumärke SEB banka, AS-i kasuks seoses kinnistute omandamisel võetud laenuga. Laenude ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. SIA-le "EFTEN Krustpils" omatava kinnisvara osas on registriosadesse kantud märke FOND-i kasuks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. FOND-ile teadolevalt puuduvad SIA-le "EFTEN Krustpils" omatava kinnisvara osas sellised keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada SIA-le "EFTEN Krustpils" materiaalse põhivara kasutamist.

DSV logistikakeskus Tallinnas – 2003. aastal valminud DSV logistikakeskus, mis asub aadressil Pärnu mnt 535, Jälgimäe küla, Saku vald, Eesti. Maatükkide suurus kokku on 71 514 m². Hoonete üüritava pinna suurus on 16 014 m². DSV logistikakeskus Eestis moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Tánassilma OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Eestis ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Tánassilma OÜ-l ei ole. EFTEN Tánassilma OÜ poolt omandatud DSV logistikakeskuse kinnistute koosseisu kuulusid algselt s.t omandamise hetkel ka kaks transpordimaa kinnistut aadressidel Pärnu mnt 535b ja Pärnu mnt 535c, Jälgimäe küla, Saku vald, Harjumaa. 27.09.2017 sõlmiti nimetatud kahe kinnistu müügileping Eesti Vabariigiga. Tehingu käigus kustutati kinnistusraamatust üürilepingu kohta tehtud märkused ning vabastati kinnistud AS-i SEB Pank kasuks seatud ühishüpoteeği alt. Tehingu käigus muudeti üürilepingut DSV Transport AS-ga ning kinnistud arvati välja üürilepingu eseme hulgast. Üürilepingu eseme muutmine ei avaldanud mõju üürilepingus kokkulepitud üürile. EFTEN

Tänassilma OÜ on talle kuuluvad kinnistud on andnud üürile DSV Transport AS-le ning kinnistud on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks. EFTEN Tänassilma OÜ omatav kinnisvara on koormatud AB SEB Pank kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Tänassilma OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Tänassilma OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

DSV logistikakeskus Vilniuses – 2005. aastal valminud DSV logistikakeskus Leedus, mis asub aadressil Stasyly 21, Vilnius, Leedu. Maatükkide suurus kokku on 64 149 m². Hoonete üüritava pinna suurus on 11 687 m². Leedus asuv DSV logistikakeskus moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN stasyly, UAB, mis asutati eesmärgiga omandada DSV logistikakeskus Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust ei EFTEN stasyly, UAB-i ole. Lisaks omab EFTEN stasyly, UAB kahte pikaajalist rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel EFTEN stasyly, UAB kasutab kogupindalaga 6,4149 ha suurust maa-ala aadressil Stasyly 21, Vilnius. EFTEN stasyly, UAB on talle kuuluva kinnisvara on andnud üürile UAB-le DSV Transport ning kinnisvara on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 29.06.2016 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral kolmeks aastaks. EFTEN stasyly, UAB omatav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN stasyly, UAB omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN stasyly, UAB materiaalse põhivara kasutamist. EFTEN stasyly, UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge on kantud Leedu kinnisvara registrisse.

Laisves 3 büroohoone – 2004. aastal valminud 10-korruseline ärihoone, mis asub aadressil Laisvés 3, Vilnius, Leedu. Maatüki suurus on 0,8486 ha ning sellel asuva büroohoone üldpind 6 798,32 m². Hoone üüritava pinna suurus on 6 150 m². Kinnistul on 221 parkimiskohta. Laisves 3 büroohoones tegutseb 32 üürnikku. Laisves 3 büroohoone moodustab 7% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Laisves UAB, mis asutati eesmärgiga omandada Laisves 3 büroohoone Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Laisves UAB-i ei ole. EFTEN Laisves UAB omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB SEB bankas kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Laisves UAB omatava ja renditava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Laisves UAB materiaalse põhivara kasutamist. EFTEN Laisves UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge on kantud Leedu kinnisvara registrisse.

Laagri Selveri kaubanduskeskus – 2017. aastal valminud kaubanduskeskuse hoone koos parklaga, mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti. Hoone üüritava pinna suurus on 3 063 m². Kaubanduskeskuse ankurüürnikuks on AS Selver, kelle kasutuses on 2 621,2 m². Lisaks on keskus veel sõlmitud veel kümme väiksema üüripinna üürilepingut. Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 4% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Laagri OÜ, mille 100%-line osalus osteti 12.05.2017 eesmärgiga omandada Laagri Selveri kaubanduskeskus ning omandamise järgselt jätkata kaubanduskeskuse rajamist ja selle majandamist. Muud majandustegevust EFTEN Laagri OÜ-i ei ole. Kinnistusraamatusse on kantud ankurüürniku Selver AS kasuks ostueesõigus ning märkus üürilepingu kohta tähtajaga 27.11.2029. Kokku tegutseb Laagri Selveri kaubanduskeskuses 10 üürnikku. EFTEN Laagri OÜ omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga Swedbank AS-i kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Laagri OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Laagri OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Hortes aianduskeskus Laagris - 2006. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Seljaku 4B, Laagri, Saue vald, Harjumaa, Eesti. Maatükkide suurus kokku on 15 598 m². Aianduskeskuse üüritava pinna suurus on 3 470 m². Hortese aianduskeskus moodustab 2% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EFTEN Seljaku OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Hortese aianduskeskus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Seljaku OÜ-i ei ole. EFTEN Seljaku OÜ poolt Hortese aianduskeskuse omandamisel algselt kuulus kinnistute koosseisu ka aadressil Seljaku 4A, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa asuv kinnistu pindalaga 435 m², sihtotstarve transpordimaa. 08.05.2018 müüs EFTEN Seljaku OÜ nimetatud kinnistu Eesti Vabariigile, kes soovis kinnistut omandada seoses teede ehitusega. Müügilepingu sõlmimisel kustutati nimetatud kinnistult SEB Pank AS-i kasuks EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluvatele kinnistutele seatud ühishüpoteek. Kehtima jäi EFTEN Seljaku OÜ-le kuuluva kinnistu kasuks seatud reaalservituut (juurdepääsu- ja

parkimisservituut). Muudatused kanti kinnistusraamatusse 09.05.2018. EFTEN Seljaku OÜ on talle kuuluvad kinnistud andnud üürile AS-le Hortes ning kinnistud on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 24.05.2017 tähtajaga 15 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks. 13.07.2017 sõlmiti üürilepingu muutmise kokkuleppe täpsustamaks EFTEN Seljaku OÜ poolt Eesti Vabariigiga võimaliku läbirääkimiste jätkamist, (mida varasemalt, enne kinnistute müüki EFTEN Seljaku OÜ-le pidas AS Hortes kui kinnistu omanik), registriosas nr 6249602 kantud kinnistu müügi osas. Nimetatud kinnistu võõrandamisel Eesti Vabariigile üürilepingu järgselt tasumisele kuuluva üüri suurus ei muutunud. EFTEN Seljaku OÜ omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB SEB Pank kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Seljaku OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Seljaku OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

Evolution ärikeskus – 2009. aastal valminud ärikeskus, mille koosseisu kuuluvad büroohoone, parkla ja kollektor, mis asub aadressil Ukmergēs 223, Vilnius, Leedu. Maatüki suurus on 13 326,01 m² ning sellel asuva büroohoone üüritava pinna suurus on 6 172 m². Parklas on parkimiskohti kokku 229 autole. Evolution ärikeskuses tegutseb 50 üürniku. Evolution ärikeskus moodustab 7% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Evolution UAB, mis omandati eesmärgiga osta Evolution ärikeskus ning seejärel jätkata Evolution ärikeskuse majandamisega. Muud majandustegevust EFTEN Evolution UAB-i ei ole. Lisaks omab EFTEN Evolution UAB pikaajalist s.t kuni 27.03.2095 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0,2700 ha suurust maa-ala aadressil Ukmergēs tn 233, Vilnius. EFTEN Evolution UAB omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB SEB bankas kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. EFTEN Evolution UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga 18.07.2018 sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnisasjade võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märge on kantud Leedu kinnisvara registrisse. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Evolution UAB omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Evolution UAB materiaalse põhivara kasutamist.

Tähesaju Hortese aianduskeskus - 2018. aastal omandatud kinnistu asub aadressil Tähesaju 5, Tallinn, Eesti, kuhu FOND-i Tütarettevõtja ETEN Tähesaju tee OÜ rajas Hortese aianduskeskuse. Kinnistu pindala on 11 551 m². Ehituse peatöövõtuleping sõlmiti Mitt & Perlebach OÜ-ga 20.09.2018 ning alustati ehitustöödega. Ehitatava aianduskeskuse algselt planeeritud valmimine oli aprilli lõpp 2019, kuid seoses Hollandi alltöövõtja pankrotiga oktoobris 2018, lõpetati ehitustööd ja anti need üle 03.10.2019. EFTEN Tähesaju tee OÜ on talle kuuluva kinnistu koos ehitatud aianduskeskuse hoonega andnud üürile AS-le Hortes, kes avas aianduskeskuse 01.11.2019. Üürileping on sõlmitud 23.08.2018 tähtajaga 15 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks. Aianduskeskuse üüritava pinna suurus on 5 300 m². Üüri tasumist alustas AS Hortes 01.12.2019. Muud majandustegevust EFTEN Tähesaju tee OÜ-i ei ole. Hortese aianduskeskus moodustab 4% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Tähesaju tee OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Tähesaju tee 5, Tallinn asuv kinnistu, rajada sellele Hortese aianduskeskus ning seejärel jätkata kinnistu majandamisega. Muud majandustegevust EFTEN Tähesaju OÜ-i ei ole. EFTEN Tähesaju tee OÜ-le kuuluv kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB SEB Pank kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Tähesaju tee OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Tähesaju tee OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

ABC Motors Autokeskus - 2002. aastal valminud automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega, mis asub aadressil Paldiski mnt 105, Tallinn, Eesti. Autokeskuse üüritava pinna suurus on 2148,9 m². ABC Motors Autokeskus moodustab 2% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi EFTEN Autokeskus OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada ABC Varad AS-lt Paldiski mnt 105 asuv automüügi- ja teeninduskeskus koos parklatega ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Autokeskus OÜ-i ei ole. Kinnistute müüja (ABC Vara AS) oli alustanud Paldiski mnt 105 kinnistuga piirneva maaüksuse, mis asub aadressil Tallinn, Paldiski mnt 105a, ligikaudse pindalaga 361 m², erastamise ja Paldiski mnt 105 kinnistuga liitmisega (Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 114-k, 30.01.2019) ning koos kaasomanikuga Mustjõe 3 kinnistuga piirneva maaüksuse, mis asub aadressil Mustjõe 3a, ligikaudse pindalaga 156, erastamise ja Mustjõe 3 kinnistuga liitmisega (Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr 113-k, 30.01.2019), millised menetlused olid kinnisvarainvesteeringu omandamise ajal pooleli ning millised müüjale kuulunud õigused loovutas tehingu käigus müüja ilma EFTEN Autokeskus OÜ-lt täiendavat tasu nõudmata. EFTEN Autokeskus OÜ jätkas maa erastamise ja kinnistutega liitmise toimingutega ning viis need lõpule 2020. aastal. EFTEN Autokeskus OÜ on talle kuuluvad kinnistud on andnud üürile ABC MOTORS AS-le ning ABC Motors Autokeskus on nimetatud üürniku kasutuses. Üürileping on sõlmitud 14.12.2018 tähtajaga 10 aastat koos õigusega pikendada lepingut kahel korral viieks aastaks. Seejuures Tallinnas Paldiski mnt 105/Mustjõe 1 kinnistul asuvast gaasikatlamajast, mis on üürniku kasutuses, müüb ABC Motors AS soojusenergiat

ABC Vara AS-le kuuluval kinnistul aadressil Tallinn, Mustjuure tn 9 asuva hoone kütmiseks ja EFTEN Autokeskus OÜ on nõustunud kinnistute omandamisel, et kinnistuid üürilepingu alusel kasutama jääv ABC Motors AS jätkab soojusenergia müümist üürilepingu kehtivuse ajal. Lisaks sõlmiti 06.02.2019 kokkulepe ABC Vara AS-ga, et ABC Motors AS-ga sõlmitud üürilepingu lõppemisel ja sellega seonduvalt soojusenergia müügilepingu lõppemisel, sõlmib EFTEN Autokeskus OÜ soojusenergia müügilepingu tingimusega, et EFTEN Autokeskus OÜ-l on õigus sõlmida soojusenergia müügileping igal ajal üles öelda teatades sellest ABC Vara AS-le ette 12 (kaksteist) kuud, millisel juhul lõpetatakse ka soojatrassi kasutamiseks sõlmitud servituudi leping. 2020. oktoobris avaldas üürnik soovi ja sõlmiti üürilepingu lisa, mille kohaselt ehitatakse autokeskuses keretööde ruumid ümber hooldustööde ruumideks ning hooldustööde ruumide arvelt laiendatakse autosalongi, lammutatakse viihall ja selle asemel laiendatakse autokeskuse hoonet, üürilepingu eseme koosseisus olevale kinnistule aadressiga Tallinn, Mustjuure tn 6, rajatakse kõvakattega parkla ning parklasse sissepääsuks Mustjuure tänavalt vajalik lõik. EFTEN Autokeskus OÜ ja üürnik teevad parendusi koostöös ning EFTEN Autokeskus OÜ tasub parendustööde koosseisus tehtavad kulud vastavalt tegelikele kuludele. Sellele vastavalt suureneb ka üürilepingu alusel tasumisele kuuluv üür iga 3 (kolme) kuulise perioodi järgselt järgmise valemi kohaselt: $\text{Parendustöödeks tehtud investeeringu maksumus, mis on korrutatud } 8,5\% \text{-ga ja jagatud } 12\text{-ga. Näide: } (500\,000 \text{ €} \times 8,5\%) / 12 = 3\,541,67 \text{ €} + \text{ käibemaks. Käesoleval ajal on käimas vastavad projekteerimisega seotud ettevalmistavad tööd. EFTEN Autokeskus OÜ omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB LHV Pank kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Autokeskus OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Autokeskus OÜ materiaalse põhivara kasutamist.}$

airBalticu peahoone Lätis – 1977. aastal ehitatud ja 2016. aastal täielikult renoveeritud airBalticu peakontori hoone aadressil Tehnikas 3, Riia lennujaam, Marupes'i rajoon, Läti. Hoone üüritava pinna suurus on 6 217,4 m². FOND omab investeeringut läbi SIA „EFTEN Riga Airport“, mis omandati eesmärgiga osta airBalticu peakontori hoone ning seejärel jätkata kinnisvarainvesteeringu majandamisega. Muud majandustegevust SIA-l „EFTEN Riga Airport“ ei ole. SIA-le „EFTEN Riga Airport“ kuuluv hoone paikneb Riia lennujaamale (VAS-le 'Starptautiska Lidosta 'Riga') kuuluval maal, mille osas kehtib hoonestusõigus. Kinnistul on 77 parkimiskohta. Hoone on 100%-liselt kuni 2026. aastani kestva üürilepingu alusel Air Balticu kontserni kasutuses. AirBalticu peahoone Lätis moodustab 5% FOND-i varade turuväärtusest. SIA „EFTEN Riga Airport“ omatavale kinnisvarale on seatud hüpoteek Luminor Bank AS kasuks seoses hoone omandamisel võetud laenuga. Laenude ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad SIA-le „EFTEN Riga Airport“ omatava kinnisvara osas sellised keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada SIA-le "EFTEN Riga Airport" materiaalse põhivara kasutamist.

Piepilsetas logistikakeskus Lätis – 2007. aastal ehitatud tootmis- ja laohoone aadressil Krustkalni, Kekava vald, Kekava rajoon, Läti. Hoone üüritava pinna suurus on 13 327 m². Kinnistul on 123 parkimiskohta. FOND omab investeeringut läbi SIA "EFTEN Piepilsetas", mis omandati eesmärgiga osta Piepilsetas logistikakeskus ning seejärel jätkata kinnisvarainvesteeringu majandamisega. Muud majandustegevust SIA "EFTEN Piepilsetas" ei ole. Hoones tegutseb neli üürnikku. Piepilsetas logistikakeskus Lätis moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest. SIA "EFTEN Piepilsetas" omatavale kinnisvarale on seatud hüpoteek "Swedbank" AS kasuks seoses kinnistu omandamisel võetud laenuga. Laenude ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad SIA "EFTEN Piepilsetas" omatava kinnisvara osas sellised keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada SIA "EFTEN Piepilsetas" materiaalse põhivara kasutamist.

Rutkausko büroohoone Leedus – 2014. aastal valminud 8-korruseline büroohoone, mis asub aadressil J. Rutkausko g. 6, Vilnius, Leedu. Kinnistu suurus on 0.6586 ha. Büroohoone üüritava pinna suurus on 6 812 m². Rutkausko bürooos on tegutseb 3 üürnikku, sh ankurüürnikuks on rahvusvaheline IT-firma ATEA UAB. Kinnistul on 203 parkimiskohta. Rutkausko büroohoone moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeeringut läbi Rutkausko UAB, mis asutati eesmärgiga omandada Rutkausko büroohoone Leedus ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EFTEN Rutkausko UAB-l ei ole. EFTEN Rutkausko UAB omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AB SEB bankas kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EFTEN Laisves UAB omatava ja renditava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EFTEN Laisves UAB materiaalse põhivara kasutamist. EFTEN Laisves UAB omatava kinnisvara osas on FOND-iga sõlmitud leping ja esitatud avaldus registriosadesse FOND-i kasuks märke seadmiseks, mille kohaselt on kinnistute võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik FOND-i nõusolek. Märke on kantud Leedu kinnisvara registrisse.

Pirita Pansionaat - 2020. aastal valminud hooldekodu, mis asub aadressil Hunditubaka tee 12, Tallinn, Eesti. Kinnistu suurus 13 270 m². Pirita Pansionaadi hoone üüritava pinna suurus on 6 045 m². Pirita Pansionaat

moodustab 4% FOND-i varade turuväärtusest. FOND omab investeringut läbi EfTEN Pirita OÜ, mis asutati eesmärgiga omandada Pirita Pansionaat ning omandamise järgselt selle majandamine. Muud majandustegevust EfTEN Pirita OÜ-l ei ole. Pansionaadis saavad olema kohad 250 kliendile. Lisaks hakatakse hoones eraldi osas osutama teraapiateenuseid nii eakatele kui ka lastele, kuna on olemas spetsiaalsed ruumid kahe basseiniga, et viia läbi võimlemise, jooga ja vesivõimlemise jt teraapiaseansse. Pirita Pansionaati hakkab opereerima Pirita Kodud OÜ, kellega sõlmiti pikaajaline (10+10 aastat) üürileping. Üürnik alustab üüri tasumist alates 01.04.2021. EfTEN Pirita OÜ omatav kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AS Swedbank kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates. FOND-ile teadolevalt puuduvad EfTEN Pirita OÜ omatava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada EfTEN Pirita OÜ materiaalse põhivara kasutamist.

FOND on kinnisvarainvesteeringute soetamisel kasutanud välist finantseerimist hüpoteegi tagatisel kooskõlas FOND-i Põhikirjas toodud tingimustega. Alljärgnevalt on esitatud FOND-i kinnisvaraportfelli ülevaade hüpoteegi tagatisel võetud laenukohustuste ja tagatiste kohta.

Kontserni laenukohustused seisuga 31.03.2021 (auditeerimata):

Laenu andja	Laenu-andja päritoluriik	Lepingu-line laenu-summa	Laenu jääk seisuga 31.03.2021	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.03.2021	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhaskäitumisest
Swedbank	Leedu	14 616	14 056	14.08.23	2,65%	Hüpoteek - Saules Miestas kaubanduskeskus	32 545	19,2%
SEB	Leedu	5 500	4 333	28.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Vilniuses	8 860	5,9%
SEB	Läti	5 123	4 192	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Riias	8 687	5,7%
SEB	Eesti	7 950	6 304	29.06.21	1,55%	Hüpoteek - DSV hoone Eestis	13 080	8,6%
SEB	Leedu	5 620	4 520	27.10.21	1,90%	Hüpoteek L3 büroohoone Vilniuses	9 735	6,2%
SEB	Leedu	5 200	3 962	21.12.25	2,25%	Hüpoteek - Ulonu büroohoone Vilniuses	8 851	5,4%
SEB	Leedu	5 850	5 142	30.05.23	2,00%	Hüpoteek - Evolution büroohoone Vilniuses	10 641	7,0%
Swedbank	Eesti	3 290	3 158	11.01.24	1,95%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus Tähesaju	6 020	4,3%
SEB	Eesti	1 860	1 519	05.07.22	1,82%	Hüpoteek - Hortes aianduskeskus	3 510	2,1%
Swedbank	Eesti	3 700	3 031	29.06.22	1,40%	Hüpoteek - Laagri Selver	6 480	4,1%
LHV	Eesti	1 800	1 678	25.02.24	2,95%	Hüpoteek - Laagri Selver	3 121	2,3%
Luminor	Läti	3 905	3 674	04.02.25	3,75%	Hüpoteek - airBaltic peahoone	6 800	5,0%
Swedbank	Läti	3 201	2 987	05.02.23	2,80%	Hüpoteek - Piepilsetas logistikakeskus	8 425	4,1%
SEB	Leedu	7 300	7 104	12.08.25	2,10%	Hüpoteek - ATEA büroohoone	11 790	9,7%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.06.21	4,50%	-		4,2%
Swedbank	Eesti	3 100	3 100	28.11.25	1,95%	Hüpoteek - Pirita pensionaat, emaaettevõtte garantii	6 217	4,2%
Kokku		81 115	71 860				144 762	98,1%

Kontsern jätkab investeerimistegevust vastavalt FOND-i Põhikirjale, kuid Prospekti kuupäeva seisuga ei ole FOND teinud uusi kinnisvarainvesteeringuid arvates 2020. majandusaasta aruande ja 2021. aasta I kvartali vahearuande kuupäevast.

FOND peab läbirääkimisi Leedus uue kinnisvarainvesteeringu tegemiseks ning läbirääkimisi 2020. aastal koroonapandeemia tõttu edasi lükatud ühinemise läbiviimiseks EfTEN Kinnisvarafond AS-iga, kui majandus on stabiliseerunud koroonakriisi mõjudest, kuid Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad eeltoodud läbirääkimisega

seonduvalt võetud siduvad kohustusi tekitavad lepingud. Vaata täiendavalt punkti 4.3 "Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine".

6.6.3. FOND-i konsolideeritud kasumiaruanne

	2020	2019 ¹ (korrigeeritud)	I kvartal (3 kuud) 2021	I kvartal (3 kuud) 2020
€ tuhandetes	<i>auditeeritud</i>		<i>auditeerimata</i>	
Müügitulu	10 731	9 512	2 867	2 443
Müüdnud teenuste kulu	-325	-329	-66	-88
Brutokasum	10 406	9 183	2 801	2 355
Turustuskulud	-303	-429	-31	-93
Üldhalduskulud	-1597	-1 847	-384	-414
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 374	3 101	0	0
Muud äritulud ja -kulud	-3	37	3	5
Äri kasum	5 129	10 045	2 389	1 853
Intressitulud	0	14	0	0
Finantskulud	-1 322	-1 197	-421	-333
Kasum enne tulumaksu	3 807	8 862	1 968	1 520
Tulumaksukulu	-490	-1 245	-173	-152
Aruandeperioodi puhaskasum	3 317	7 617	1 795	1 368
Kasum aktsia kohta				
-tava	0,79	2,01	0,43	0,32
-lahustatud	0,79	2,01	0,43	0,32

¹ 2019. aasta kasumiaruandes on tulumaksukulu muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega tulenevalt IFRS Tõlgenduskomitee otsusest 2020. aasta juunis, mille kohaselt peab hoolimata IAS 12.52A sättest, mille kohaselt ei kajastata dividendidelt arvestatavat tulumaksukohustust enne, kui kasumit jaotatakse (dividendid on välja kuulutatud), kajastama konsolideeritud aruannetes edasilükkunud tulumaksukohustuse tütarettevõtete paikeva jaotamata kasumi suhtes, v.a juhul kui seda ei plaanita nähtavas tulevikus jaotada (IAS12.39-40). EFTEN Real Estate Fund III AS-il on kehtiv dividendipoliitika, mille kohaselt jaotatakse iga-aastaselt (bruto)dividendideks 80% FOND-i konsolideeritud rahavoost, mistõttu laieneb kontsernile kohustus kajastada igal aruandeaasta bilansipäeval edasilükkunud tulumaksukohustus summas, mis tekiks dividendipoliitika rakendamisel antud aruandeaasta kasumi jaotamisel.

6.6.4. Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2020	31.12.2019 ¹ (korrigeeritud)	31.03.2021
€ tuhandetes	<i>auditeeritud</i>		<i>auditeerimata</i>
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	5 128	12 986	5 702
Lühiajalised hoiused	0	6 000	0
Nõuded ja viitlaekumised	2 018	667	1 063
Ettemakstud kulud	128	51	49
Käibevara kokku	7 274	19 704	6 814
Pikaajalised nõuded	18	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	144 235	113 011	144 762

Materiaalne põhivara	101	114	145
Immateriaalne põhivara	4	0	3
Põhivara kokku	144 358	113 125	144 913
VARAD KOKKU	151 632	132 829	151 727
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	28 781	21 147	28 460
Tuletisinstrumentid	246	271	216
Võlad ja ettemaksud	1 995	1 132	755
Lühiajalised kohustused kokku	31 022	22 550	29 431
Laenukohustused	43 587	34 225	43 320
Muud pikaajalised võlad	957	609	974
Edasilükkunud tulumaksukohustus	4 583	4 534	4 724
Pikaajalised kohustused kokku	49 127	39 368	49 018
Kohustused kokku	80 149	61 918	78 449
Aktsiakapital	42 225	42 225	42 225
Ülekurss	9 658	9 658	9 658
Kohustuslik reservkapital	1 323	936	1 323
Jaotamata kasum	18 277	18 092	20 072
Omakapital kokku	71 483	70 911	73 278
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	151 632	132 829	151 727

¹ 2019. aasta rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega, mille osas täiendav selgitus on punktis 6.6.3.

6.6.5. Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	12 kuud 2020	12 kuud 2019 ¹ (korrigeeritud)	3 kuud 2021	3 kuud 2020
€ tuhandetes	auditeeritud	auditeeritud	auditeerimata	auditeerimata
Puhaskasum	3 317	7 617	1 795	1 368
<i>Puhaskasumi korrigeerimised:</i>				
Finantskulud ja -tulud	1 322	1 183	421	333
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	3 374	-3 101	0	0
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	3	0	0	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	51	41	14	12
Tulumaksukulu	490	1 245	173	152
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	5 240	-632	607	497
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	8 557	6 985	2 403	1 865
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-525	301	-204	-537
Rahavood äritegevusest kokku	8 032	7 285	2 199	1 328
Materiaalse põhivara soetus	-41	-41	-57	-24
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-18 798	-7 329	-527	-321

Kinnisvarainvesteeringute müük	6 000	-6 000	0	6 000
Tütarettevõtete soetus	-8 615	0	0	-8 615
Saadud intressid	13	0	0	13
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-21 441	-13 370	-584	-2 947
Saadud laenud	13 200	6 768	300	0
Laenude graafikujärgsed tagasimaksud	-3 282	-4 259	-903	-665
Makstud intressid	-1 363	-1 096	-438	-283
Aktsiate emiteerimine	0	16 000	0	0
Makstud dividendid	-2 745	-3 061	0	0
Makstud dividendide tulumaks	-259	-140	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	5 551	14 212	-1 041	-948
RAHAVOOD KOKKU	-7 858	8 127	574	-2 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 986	4 859	5 128	12 986
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 858	8 127	574	-2 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 128	12 986	5 702	10 419

¹ 2019. aasta rahavoogude aruandes on puhaskasumit ning puhaskasumi korrigeerimisi muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega, mille osas täiendav selgitus on punktis 6.6.3.

6.6.6. Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

I KVARTALI OMAKAPITALI ARUANNE

€ tuhandetes	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 092	70 911
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 368	1 368
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	1 368	1 368
Saldo 31.03.2020	42 225	9 658	936	19 460	72 279
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 795	1 795
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	1 795	1 795
Saldo 31.03.2021	42 225	9 658	1 323	20 072	73 278

12 KUU OMAKAPITALI ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum ¹	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>					
Saldo 01.01.2019	32 225	3 658	621	13 990	50 494
Edasilükkunud tulumaksu korrigeerimise mõju	0	0	0	-140	-140
Korrigeeritud saldo 01.01.2019	32 225	3 658	621	13 850	50 354
Aktsiate emiteerimine	10 000	6 000	0	0	16 000

Makstud dividendid	0	0	0	-3 061	-3 061
Eraldised reservkapitali	0	0	315	-315	0
Tehingud omanikega kokku	10 000	6 000	315	-3 376	12 939
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	7 617	7 617
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	7 617	7 617
Saldo 31.12.2019	42 225	9 658	936	18 092	70 911
Makstud dividendid	0	0	0	-2 746	-2 746
Eraldised reservkapitali	0	0	387	-387	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	387	-3 133	-2 746
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 317	3 317
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	0	0	3 317	3 317
Saldo 31.12.2020	42 225	9 658	1 323	18 277	71 483

¹ 2019. aasta konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes seisuga 01.01.2019 ning 31.12.2019 jaotamata kasumi numbreid muudetud seoses arvestuspõhimõtte muudatusega, mille osas täiendav selgitus on punktis 6.6.3.

6.6.7. Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanded

Võlgnevuse aruanne	31.03.2021
€ tuhandetes, auditeerimata	
Raha	5 702
Raha ekvivalendid	0
Muud lühiajalised finantsvarad	579
Likviidsus	6 281
Lühiajaline finantskohustus (v.a pikaajalise finantsvõla lühiajaline osa)	3 816
Pikaajalise finantskohustuse lühiajaline osa	25 360
Lühiajaline finantskohustus	29 176
Lühiajalise finantskohustuse netosumma	22 895
Pikaajaline finantskohustus (ilma lühiajalise osa ja võlainstrumentideta)	43 320
Võlainstrumentid	0
Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	974
Pikaajaline finantskohustus	44 294
Kogu finantskohustus	67 189

¹ Võlgnevuse aruandes ei ole esitatud fondi mitte-finantskohustusi.

² Lühiajalise ja pikaajalise finantskoosseisu hulgas on näidatud fondi lühi- ja pikaajalised rendilepingute tagatisrahad, s.h nende lühiajaline osa summas 52 tuhat eurot ja pikaajalise osa summas 971 tuhat eurot.

Kapitalisatsiooni aruanne	31.03.2021
€ tuhandetes, auditeerimata	
Lühiajaline koguvõlg (s.h lühiajalise osa osakaal pikaajalisest võlast), s.h	29 431
Garanteeritud	3 100
Tagatud	25 403

Garanteerimata ja tagamata	928
Pikaajaline koguvõlg (ilma lühiajalise osa osakaaluta pikaajalisest võlast), s.h	49 018
Garanteeritud	0
Tagatud	43 357
Garanteerimata ja tagamata	5 661
Omakapital kokku, s.h	73 278
Aktsiakapital	42 225
Ülekurss	9 658
Kohustuslikud reservid	1 323
Muud reservid	0
Jaotamata kasum	20 072
Kokku	151 727

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks seatud hüpoteekide ülevaade ja Pirita Pansionaadi investeeingu tagatisena Kontserni emaettevõtte garantii, mis kehtib kuni EFTEN Pirita OÜ kehtib kuni Swedbank AS-iga sõlmitud laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseni, on esitatud Prospektis FOND-i investeeingute ülevaate osas 6.6.2. Kapitalisatsiooni aruandes toodud kuupäevast kuni Prospekti kuupäevani ei ole toimunud olulisi muudatusi.

6.6.8. Käibekapitali aruanne

Seisuga 31.03.2021 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital negatiivne 22 617 tuhat eurot. Käibekapital on seisuga 31.03.2021 negatiivne seoses 2021. aastal lõppeva viie kontserni laenulepinguga kogusummas 22 449 tuhat eurot. Lisaks on Kontsern seisuga 31.03.2021 lühiajalisena kajastanud EFTEN Riga Airport SIA laenukohustuse, mille lõppemise tähtaeg 04.02.2025. Bilansipäevajärgselt, vahearuande koostamise ajal, sõlmis SIA „EFTEN Riga Airport“ Luminor pangaga lisakokkuleppe laenulepingu eritingimuste täitmise osas, mille kohaselt vähendab SIA „EFTEN Riga Airport“ oma laenukohustust 900 tuhande euro võrra hiljemalt 30. juuniks 2021 ning FOND-i poolt SIA-le „EFTEN Riga Airport“ antud laen konverteeritakse mitterahalise sissemaksena osakapitali. SIA „EFTEN Riga Airport“ finantsnäitajad peavad laenulepingu eritingimustega olema kooskõlas 2021. aasta neljandast kvartalist alates. FOND-i konsolideeritud käibekapital on negatiivne ka Prospekti kuupäeva seisuga. FOND kavandab 3 100 tuhat eurot maksta tagasi Pakkumise käigus eeldatavalt saadavatest vahenditest ning ülejäänud laenulepingud pikendatakse tavapärasel korras. Kõikide lõppevate laenude LTV on alla 50% ning kinnisvarainvesteeringutel on tugev üürirahavoog, mistõttu FOND-i juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning FOND kinnitab, et Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

6.7. OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

- valitsemislepingu, milline allkirjastati Fondivalitsejaga pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015;
- depoolepingu, milline allkirjastati Fondivalitseja ja depositeoriumiga kolmepoolselt pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015.

FOND-i 27.09.2017 Üldkoosoleku otsusega on varasemalt muudetud Fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingut. Valitsemislepingu muudatused jõustusid valitsemislepingu muutmise kokkuleppe allkirjastamisel. 2019. aastal muudeti depoolepingut, millised muudatused jõustusid lepingus alates 01.03.2019. Valitsemislepingu kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 „Fondivalitseja“ ning depoolepingu kohta on täpsem teave Prospekti punktis 7.3 „Depositeorium“. Nimetatud lepingud on kehtivad ning neid ei ole rohkem muudetud, kui eelnevalt nimetatud.

Kontserni majandustegevuse raames sõlmitud investeeingute omandamise, laenu- ja tagatislepingute kohta on täpsem teave esitatud prospekti punktis 6.6.2 „Investeeringud“.

FOND ja FOND-i Tütarettevõtjad ei ole väljaspool tavapärasest majandustegevust (kinnisvarainvesteeringute majandamine ja arendamine) sõlminud muid olulisi lepinguid, mis annaksid FOND-ile või FOND-i Tütarettevõtjatele õigusi või paneksid kohustusi, mis oluliselt mõjutaksid Kontserni äriühingute võimet oma kohustusi täita või millele oleks oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele või finantsseisundile, kui alljärgnevalt nimetatud UAB-ga "Verkių Projektas" seotud lepingud: 1) Parkimisala, mis on kinnisvararegistris registreeritud numbri 4400-2474-1791 all, on UAB "Verkių projektas" poolt ehitatud vastavalt Vilniuse Linnavalitsusega 14.09.2007 sõlmitud territooriumi arendamise lepingule (the Agreement on the Development of the Territory) ja 27.11.2011 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide kokkuleppele (Agreement on the Conditions to the Connection to the Transport and Communications No A326-52(2.9.4.1-UK4)). Lepingute kohaselt on UAB-l "Verkių projektas" kohustus anda nimetatud parkimisala Vilniuse linna omandisse. Vilniuse linn kohustub hüvitisena andma parkimisala tasuta tähtajaliselt UAB "Verkių projektas" kasutusse; 2) UAB-l "Verkių Projektas" on kohustus projekteerida ja ehitada parkimisala UAB "Verkių Projektas" poolt renditava maatükki kõrval Vilniuse Linnavalitsusega 16.10.2012 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide projekteerimise lepingu (Agreement on the Design of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-111-(2.9.4.2-UK4) ja 30.08.2013 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide ehitamise lepingu (Agreement on the Construction of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-88(2.9.4.2-UK4) alusel. Parkimisala projekt on koostatud ja Vilniuse Linnavalitsuse poolt heaks kiidetud, kuid ehitustöid ei ole tehtud. Vilniuse Linnavalitsusel on õigus nõuda selle kohustuse täitmist.

6.8. KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED

FOND ei ole seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega ning FOND-il puudub teave mis tahes tsiviil-, haldus- või kriminaalmenetluse algatamise kohta FOND-i suhtes. FOND-i tegutsevad Tütarettevõtjad on oma tavapärase äritegevuse raames vaidluste, sh kohtumenetluste ja haldusmenetluste osapoolteks. Peamiselt on FOND-i Tütarettevõtjad kohtumenetluses hageja rollis, nõudes võlgade tasumist ürnikelt või teistelt klientidelt.

FOND-le teadaolevalt ei ole Tütarettevõtjad seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega eelneva 12 kuu jooksul, millele oleks oluline mõju Kontserni või Tütarettevõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

6.9. TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Kontsern (FOND koos Tütarettevõtjatega) kohaldab seotud osapooltega tehingutele standardit IAS 24. Kontsern ostis Fondivalitsejalt 2020. aastal valitsemisteenust summas 899 tuhat eurot, mis on kajastatud Prospektis viidatud FOND-i 2020. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas 18 ning 2021. esimeses kvartalis ostis Kontsern valitsemisteenust summas 246 tuhat eurot, mis on kajastatud ka Prospektis viidatud FOND-i 2021. esimese kvartali vahearuaande lisas 18 2020. aasta eest fondivalitsejale edukustasu ei arvestatud.

Alates 2021. esimese kvartali vahearuaande kuupäevast on Kontsern ostnud valitsemisteenust summas 82 tuhat eurot.

FOND ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2020. aastal, 2021. esimeses kvartalis ega sellele järgnevalt muid kaupu ega teenuseid.

FOND-i nõukogu liikmetele ja juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud. FOND-i juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas Fondivalitsejas ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka. FOND-i Tütarettevõtjate juhtidele makstud tasude informatsioon on avaldatud punktis 6.11

6.10. JUHTIMINE

FOND-i juhtimisorganid on Üldkoosolek, Nõukogu ja Juhatuse, mis vastavad Eestis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivale üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt FOND-i vara valitseb valitsemislepingu alusel Fondivalitseja. FOND-ile teadaolevalt puuduvad isikud, kes ei oleks FOND-i või Fondivalitseja haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikmed ja kellele oleks sellest hoolimata otseselt või kaudselt osalus FOND-i kapitalis või hääle- või otsustusõigus mis tahes otsuste vastuvõtmisel.

FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganite võimalike huvide konfliktide olemasolu, nende esinemise tõenäosust, kaasnevaid riske, nende olulisust hindab FOND-i juhatuse jooksvalt igapäevase tegevuse käigus. FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganid hoiduvad huvide konfliktist ning juhatuse teavitab igast teadaolevast huvide konfliktist ja potentsiaalsest huvide konfliktist Fondivalitsejat ja FOND-i nõukogu. Juhatuse liige jätkab huvide konfliktiga seotud tööalast tegevust üksnes vastava nõukogu otsuse alusel. Nõukogu liige on kohustatud enne nõukogu otsuse tegemist teavitama kõiki nõukogu liikmeid, kui vastaval nõukogu liikmel on sellise otsusega seondult huvide

konflikt või potentsiaalne huvide konflikt. Enne potentsiaalsesse investeerimisobjekti investeerimise või muu tehingu tegemise otsustamist või tegemist on iga nõukogu liige või juhatuse liige (kes osaleb vastava otsuse või tehingu tegemisel) kohustatud kindlaks tegema, et tal ei ole vastava otsuse tegemisega seonduvat huvide konflikti. Selle olemasolul on vastav nõukogu või juhatuse liige kohustatud sellest teavitama Fondivalitseja nõukogu ja juhatust ning siseaudiitorit ja mitte osalema vastava otsuse või tehingu tegemisel. FOND-i vara investeerimisel kehtivad FOND-i põhikirjas järgmised piirangud huvide konfliktide vältimiseks:

- FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas;
- FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul;
- FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

6.10.1. FOND-i Üldkoosolek

FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek (**Üldkoosolek**). Korraline Üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul FOND-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest Üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat. Erakorraline Üldkoosolek kutsutakse kokku, kui Fondivalitseja või FOND-i juhatuse peab seda vajalikuks või kui seda nõuab FOND-i nõukogu, audiitor, Fondivalitseja, Finantsinspeksioon või FOND-i deponoorium. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 (üks kahekümnendik) aktsiakapitalist. Erakorralise Üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada FOND-i juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest Üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse FOND-i veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatuse kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil, ja juhul kui FOND-il on üle 50 aktsionäri, millisel juhul avaldab juhatuse üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1¹. Pärast noteerimist avaldab FOND üldkoosoleku kokkukutsumise teate ka börsiteatena.

Selleks, et FOND-i aktsionär saaks osaleda Üldkoosolekul, peavad aktsiad olema EVR-is registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt Üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva registripäeva tööpäeva lõpu seisuga. Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häälest. Kui Üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatuse 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva pärast kokku uue Üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokku kutsutud Üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole Üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema häältearvu nõuet.

Alljärgnevalt nimetatud FOND-i Üldkoosoleku pädevuse punktides (i), (iii) ja (xi) nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häälest. Punktis (v) nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide Aktsiatega esindatud häälest.

FOND-i Üldkoosoleku pädevus:

- FOND-i põhikirja muutmine, sh muutmine selliselt, et üldkoosoleku pädevusse kuuluvate otsuste tegemise õigus, mis on antud nõukogu või juhatuse pädevusse, võetakse üldkoosoleku pädevusse tagasi;
- FOND-i börsil noteerimise otsustamine põhikirja punktis 2.4 sätestatud korras;
- FOND-i tähtaja muutmine põhikirja punktis 2.5 sätestatud korras;
- aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole põhikirjaga antud FOND-i nõukogu pädevusse;
- Fondivalitsejaga sõlmitud valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
- aktsionäridele FOND-i tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;

- (vii) FOND-i investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
- (viii) nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning nõukogu liikmete tasustamise korra ja tasu suuruse määramine;
- (ix) erikontrolli määramine;
- (x) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- (xi) FOND-i ennetähtaegse lõpetamise (sh FOND-i likvideerimise või ühinemise) otsustamine;
- (xii) nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses FOND-i esindaja määramine;
- (xiii) muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

FOND-i asutasid 11 (üksteist) isikut, kellest said FOND-i äriregistrisse kandmisel FOND-i aktsionärid, kellel ei ole mingisuguseid erioiguseid ega eriliigilisi aktsiaid. FOND on korraldanud eelnevalt viis aktsiate avalikku pakkumist. Kõigi FONDI-i emiteeritud Aktsiate eest on täielikult tasutud ning puuduvad Aktsiad, mille eest ei ole makstud või millised ei oleks kantud Nasdaq CSD poolt peetavasse registrisse. Ükski FOND-i asutajatest ja tänastest aktsionäridest, kes omab osalust üle 5% või üle 10%, ei oma kontrolli FOND-i üle. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli FOND-i üle.

FOND-il on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab FOND-i aktsionäriale 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionäriale õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi.

6.10.2. FOND-i nõukogu

FOND-i nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või FOND-i põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel hääle võrdse jagunemise korral otsustavat häälet ei ole.

Käesoleval ajal on nõukogu neljaliikmeline. Nõukogusse kuuluvad alates asutamisest Arti Arakas, Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane, kes on endiselt nõukogu liikmed (volitused on pikendatud) ja kelle volitused kehtivad kuni 18.06.2025. Vastavalt FOND-i Põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Arti Arakas (sündinud 1968; elukoht Eesti) – FOND-i nõukogu esimees. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele on Arti Arakas käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Arco Color AS-i nõukogu esimees, EFTEN Capital AS-i, aktsiaseltsi KE INFRA nõukogu liige ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Altius Capital OÜ, OÜ Arco Metal, OÜ Heltul juhatustesse. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Eesti Suusaliit, AuraGen OÜ ja Soundhold OÜ. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud Arco Vara nõukogu esimees. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub kaudselt läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja ja 6,3% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Arti Arakas omab kaudset osalust, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967; elukoht Eesti). Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Olav Miil käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Hotell Jurmala OÜ nõukogudesse ning OÜ Reyna Trade (pankrotis), OÜ Dagenhart (pankrotis), OÜ Paxton Assets (pankrotis), Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Maakri Kvartal OÜ ja PrefabEU OÜ juhatustesse. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OÜ Texito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, VERW Invest OÜ ja OÜ Taali Grupp. Olav Miil omab keskharidust (lõpetanud Tallinna Nõmme Gümnaasiumi) ning pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise ja äriühingute juhtimise kogemust. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Olav Miil'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Seejuures täpsustame, et Olav Miil on läbi äriühingu Taali Grupp OÜ suurim võlausaldaja eelpool nimetatud Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ

(edaspidi koos nimetatud DPR) pankrotimenetlustes ja ühtlasi üks kolmest juhatuse liikmest. DPR-i kaudu olid prahitud (renditud) praamlaevad Hiiumaa, Saaremaa ja Muhumaa, mida Aktsiaselts Saaremaa Laevakompanii (SLK) kontsern omakorda prahitis DPR-ilt mandri ja suursaarte vahelise praamiühenduse korraldamiseks. DPR äriühingud pankrotistusid 2017. aastal, kuna SLK jättis prahilepingute järgsed prahitasud laevade kasutamise eest DPR-ile maksmata ja seejärel SLK ise pankrotistus 2018. aastal. Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ tegevus ei ole seotud FOND-i ega Fondivalitseja tegevusega. Olav Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja ja 0,76% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Olav Miil omab otsest osalust, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.

Siive Penu (sündinud 1967; elukoht Eesti). Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Siive Penu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Andrus Reinsoo Sihtasutus nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ, OÜ Esna Mõis, Koda Park OÜ, RH2O OÜ, RHEV OÜ ja VHRH OÜ juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Kodasema OÜ. Siive Penu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tehnoloogiainseneri erialal ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Siive Penu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Siive Penu ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas. Siive Penu omab 0,03% FOND-i aktsiakapitalist.

Sander Rebane (sündinud 1974; elukoht Eesti). Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Sander Rebane käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, AS Wellman Invesco, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, OÜ Sagro ja Sunly Land AS nõukogudesse ning OÜ Sannu Investeeringud, OÜ Risingsun, OÜ FEDS Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts, Trio Holding OÜ, Aleviku tee OÜ, OÜ Piirimäe, AS Betoonimeister ja OÜ Jurmill juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Nelja Energia AS-i, OÜ 4E Biofond, AS Alandia Trading, AS Betoonimeister ja Marble Invest OÜ. Sander Rebane on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebase osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Sander Rebane ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas ega FOND-is.

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. FOND-i Põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on FOND-i nõukogu pädevuses:

- (i) eelarve kinnitamine;
- (ii) prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
- (iii) audiitorettevõtja nimetamine;
- (iv) depolepingu tingimuste kinnitamine;
- (v) aktsiaraamatu pidaja kinnitamine;
- (vi) FOND-i juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks FOND-i esindaja määramine;
- (vii) poolaastaruande kinnitamine;
- (viii) likvideerimise algbilansi ja majandusaasta aruande kinnitamine;
- (ix) juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks;
- (x) aktsiakapitali suurendamine vastavalt põhikirjas sätestatule.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh järgmiste tehingute tegemiseks:

- (i) osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
- (ii) tütarettvõtja asutamine või lõpetamine;
- (iii) FOND-i tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
- (iv) olulised muudatused FOND-i tegevuses või FOND-i kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud FOND-i senise majandustegevuse eesmärkidega;
- (v) tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

FOND-il ei ole auditi- ega töötasukomiteed. Auditi- ja töötasukomitee ülesandeid täidab nõukogu.

6.10.3. FOND-i juhatus

FOND-i juhatuses võib vastavalt Põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. FOND-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, FOND-i Põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses FOND-i vara. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate Fondivalitseja kohustuste täitmist ning depolepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet depositooriumi tegevuse üle, samuti muude FOND-i valitsemisega seotud ja edasi antud ülesannete täitmise üle kolmandate isikute poolt. Fondivalitseja poolt valitsemislepingu alusel osutatava valitsemisteenuse kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 „Fondivalitseja”. Juhatus liikmed on oma kohustuste täitmise osas aruandekohustuslikud FOND-i nõukogu ees. Juhatus liikmed vastutavad õigusaktides sätestatud korras ja ulatuses.

Käesoleval ajal on FOND-i juhatuses kaks liiget: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, kelle volitused kehtivad kuni 06.05.2025. Vastavalt FOND-i Põhikirjale on lubatud juhatus liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Juhatus liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Juhatus liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatus liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus. FOND-i juhatus liige Viljar Arakas on samaaegselt Fondivalitseja juhatus liige ja temaga on sõlmitud juhatus liikme leping. FOND-i juhatus liige Tõnu Uustalu on samaaegselt Fondivalitseja investeerimisosakonna juht, kellega on sõlmitud tööleping. FOND-i juhatus liikmete kohta on detailsem info seotud äriühingute kohta esitatud alljärgnevalt.

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) juhatus liige. Viljar Arakas on EFTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatus liige, nimetatud fondide Eestis asuvate Tütarettevõtjate juhatus liige, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Residential Fund usaldusfond täisosaniku EFTEN REF GP OÜ, PE FoF GP OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatus liige ning Coop Pank AS nõukogu liige ja Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees. Enne EFTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatus esimees. Viljar Arakas'e juhtimisel korraldati 2007. aasta juunis Arco Vara aktsiate noteerimine ja aktsiaemissioon 65 miljonit eurot. Aastatel 2000 kuni 2002 oli Viljar Arakas OÜ Haagisekeskus juhatus esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatus esimees. 1998-2001. a. töötas Viljar Arakas AS-s Arco Transport müügijuhina. Viljar Arakas on olnud 2012-2015 AS EVR Cargo nõukogu liige, aastatel 2007 – 2011 AS Tallinna Lennujaam nõukogu liige, 2011 - 2012 Eesti Raudtee AS nõukogu esimees, 2017-2020 Lennuliiklusteeninduse AS-i nõukogu esimees. Äriühingute juhtorganites tegutsemise kõrval on Viljar Arakas Estonian Private Equity & Venture Capital Association'i juhatus liige. Lisaks on Viljar Arakas olnud aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatus liige, sh 2011 - 2013 juhatus esimees ning Riigireformi Sihtasutuse nõukogu liige. 1999. aastal lõpetas Viljar Arakas Tallinna Polütehnikumi telekommunikatsiooni erialal ning 2003. aastal omandas bakalaureuse kraadi ärijuhtimise erialal EBS Rahvusvahelises Ülikoolis (Estonian Business School). Lisaks on Viljar Arakas täiendanud ennast aastatel 2002-2003 Hollandis Hogeschool NOVI's, omandades bakalaureuse topelt diplomi ning EBS Rahvusvahelise Ülikooli Executive magistriõppes, omandades magistrakraadi. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeerulud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatus liikmena. Viljar Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja aktsiakapitalist. Viljar Arakas'le kuulub eraisikuna 0,04% ja läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 0,3% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Viljar Arakas omab läbi Miemma Holding OÜ osalust, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975; elukoht Eesti) juhatus liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning nimetatud fondide Eestis asuvate Tütarettevõtjate juhatus liige, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, Arendusmaa OÜ, EFTEN Kinnisvarateenus OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Residential Fund usaldusfond täisosaniku EFTEN REF GP OÜ juhatus liige ning Kaanon Kinnisvara OÜ ja Hotell Jurmala OÜ nõukogu liige. Tõnu Uustalu töötab EFTEN Capital AS-is alates jaanuarist 2009. Varasemalt töötas aastatel 2006 kuni 2008 juuni East Capital Baltics AS (endine ärinimi AS AVEC Asset Management) juhatus liikmena ning investeringute juhina. Alates 2001. aastast kuni 2006. aastani töötas Tõnu Uustalu SEB Pangas kinnisvara finantseerimise ja korporatiivpanganduse osakonnas. Aastatel 1999 kuni 2001 töötas Tõnu Uustalu Latio Kinnisvara AS Eesti esinduse juhatajana ning aastatel 1997 kuni 1999 Kaanon Kinnisvara AS-i Tallinna kontori juhatajana. Aastatel 1994 kuni 1997 töötas Tõnu Uustalu AS Lutsu Kinnisvara hindajana omandades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingult kinnisvarahindaja liitsentsi. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: Aleviku tee OÜ. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeerulud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatus liikmena. 1998. aastal lõpetas Tõnu Uustalu

Eesti Põllumajandusülikooli majanduse eriala ning kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse eriala. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast erinevatel Forum Academicumi õiguskoolitustel ning mitmel kinnisvaraalastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ning eraisikuna 0,29% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Tõnu Uustalu omab osalust läbi Arendusmaa OÜ, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.

6.10.4. Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur ja põhimõtted

FOND koos viieteistkümne 100%-liselt FOND-ile kuuluva Tütarettevõtjaga moodustab konsolideerimisgrupi (Kontserni). FOND omab otseselt mõju Tütarettevõtjate üle. Iga kinnisvara otseinvesteeringu tegemisel asutab FOND eraldi eriotstarbelise piiratud vastutusega ettevõtja (SPV) vastavalt asukohamaa äriühingu õiguse alusel. Eestis vastavalt osahüingu (OÜ), Lätis sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA) ja Leedus uždaroji akcinė bendrovė (UAB). SPV-de juhatuses on üldjuhul kaks kuni kolm liiget, kelle nimetab ametisse FOND-i juhatus, kes täidab Tütarettevõtjate ainuosaniku ülesandeid. SPV-de juhatustesse kuuluvad Eestis FOND-i juhatuse liikmed ning Lätis ja Leedus üldjuhul vähemalt ühe juhatuse liikmena Fondivalitseja ettepanekul. SPV juhatuse liige võib kuuluda Fondivalitsejaga ühte gruppi. SPV igapäevane juhtimine on üldjuhul juhatuse liikmete või direktori ülesanne koostöös Fondivalitsejaga lähtudes põhimõttest, et FOND-i vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses Fondivalitseja. FOND-i juhatuse liikmed on iganädalase koosolekute kaudu kursis SPV-de tegevusega ning vajadusel annavad Tütarettevõtjate juhtidele FOND-i poolt vajalikke juhiseid. Juhul, kui FOND omandab kinnisvarainvesteeringu SPV omandamise teel võetakse viivitusteta ja kooskõlas omandamise tehingu käigus sõlmitud kokkulepetega vastu otsus varasemate juhatuse liikmete tagasikutsumiseks ning uute juhatuse liikmete või direktori nimetamiseks. Teave Tütär SPV-de kohta on toodud punktis 6.3.2 „Tütarettevõtjad“.

SPV-de juhatuse liikmed ei saa tasu, kui selline kohustus ei tulene kohalikest õigusaktidest. Kui tasustamine on kohalike õigusaktide alusel kohustuslik, siis makstakse juhatuse liikmetele seaduses ettenähtud miinimumpalka. Juhatuse liikmetega sõlmitud töösuhte või ametist tagasikutsumise korral ei ole ette nähtud mingeid hüvitisi ja nad ei saa sellisel juhul mingeid hüvitisi.

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole auditi- ega töötasukomiteesid. Tütarettevõtjad ei tegutse litsentseeritavatel tegevusaladel.

6.10.5. Huvide konflikti puudumine

FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt Fondivalitseja juhatuse liige. Fondivalitseja juhatuse liikme tasustamine ei sõltu FOND-i emissiooni tulemusest ega noteerimisest.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad Pakkumise seisukohalt FOND-ile teadaoleva mis tahes huvide konfliktid FOND-i aktsionäride ja Kontserni juhtorganite liikmete või esindajate vahel.

6.10.6. Ühingujuhtimist puudutav avaldus

FOND järgib ühingujuhtimisel Eestis kohtaldatavaid õigusnorme. Seejuures FOND ei järginud kuni Aktsiate noteerimiseni ja kauplemisele võtmiseni (01.12.2017) Finantsinspektsiooni vastuvõetud juhises „Hea Ühingujuhtimise Tava“ sätestatud põhimõtteid, kuna see ei olnud aktsiaseltsina asutatud fondile kohustuslik. Alates FOND-i Nasdaq Tallinna börsil noteerimisest kohaldub FOND-ile ühingujuhtimise tava aruande avalikustamise kohustus ja FOND lisab kooskõlas raamatupidamise seadusega Hea Ühingujuhtimise Tava aruande eraldiseisva alajaotisena FOND-i tegevusaruandesse.

6.11. KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE

FOND-is ei ole alates asutamisest olnud töötajaid. Teenused ostetakse FOND-i sisse fondivalitsemise lepingu alusel Fondivalitsejalt või Fondivalitseja kaasabil vastavalt valitsemislepingule ja Fondivalitseja tegevuste edasiandmise korra alusel kolmandatelt isikutelt (nt auditeerimisteenus, vajadusel maaklerteenus, depoteenus jms). Tegevuste edasiandmise kohta vaata ka täiendavalt Prospekti punktist 7.2 “Fondivalitseja”. FOND-i Tütarettevõtjas võib olla töötajaid, kui see on vara spetsiifikast ja FOND-i huvist lähtuvalt otstarbekam (näiteks kaubanduskeskustes FOND-i kohapealse igapäevase esindatuse vajalikkus); samuti juhul, kui kehtiva õiguse kohaselt on nõutud.

Kontsernil oli seisuga 31.03.2021 kokku 12 töötajat, kellele arvestati 2021. aasta I kvartalis koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 52 tuhande euro ulatuses. Seisuga 31.12.2020 oli Kontsernil kokku 12 töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 260 tuhande euro ulatuses.

6.12. FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

FOND-i ja Aktsiate puhaskväärtus arvutatakse Fondivalitseja poolt lähtudes järgmistest olulistest põhimõtetest:

- (i) FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel.
- (ii) FOND-ile kuuluva kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse selle turuväärtusest ja seda kajastatakse kas kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana, olenevalt vara kasutuse eesmärgist. Kinnisasjade turuväärtus leitakse vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 2020 (International Valuation Standards - <http://www.ivsc.org>) koos võimalike muudatustega, milles on defineeritud ühine turuväärtuse definitsioon alljärgnevalt: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjal tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Kinnisasjade turuväärtuse määramisel kasutatakse võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit.
- (iii) FOND-i kinnisasjade hindajaks on tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara.
- (iv) Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne FOND-i aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Juhul kui kinnisasi on soetatud vähem kui kaks kuud enne korralise hindamise päeva, s.t vahemikus 01.05 kuni 30.06 või 01.11 kuni 31.12 ning kui nimetatud perioodi jooksul ei ole sisendid kinnisvaraobjekti hindamiseks või hinnangut puudutav turuinfo oluliselt muutunud, toimub kinnisasja esimene hindamine järgmise korralise hindamise ajal.
- (v) Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.
- (vi) FOND-i kõigi Aktsiate puhaskväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.
- (vii) FOND-i iga Aktsia puhaskväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhaskväärtus FOND-i Aktsiate arvuga.
- (viii) FOND-i Aktsia puhaskväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

Aktsiaseltsina asutatud FOND-ide puhul kajastatakse kasumi jaotamise otsuse alusel kinnitatud ja veel väljamaksmata aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (dividend) väljakuulutamise hetkel FOND-i kohustusena ning jaotamata kasumi vähendusena. Dividendi otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhaskväärtus kinnitatud dividendisumma võrra. Väljamaksete tegemine ei avalda mõju aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhaskväärtusele.

FOND-i varade puhaskväärtust arvutatakse igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks.

Vara puhaskväärtuse määramisel ilmnenuv vaele arvutuse korral arvutatakse FOND-i uus õige Aktsia puhaskväärtus ümber juhul, kui Aktsia puhaskväärtus muutuks ümberarvutuse tulemusena rohkem kui 1% aktsia puhaskväärtusest. Avastatud vigadest puhaskväärtuse arvutamisel teavitab FOND-i Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja ja FOND-i juhatust. Juhul kui FOND-i Aktsia puhaskväärtuse arvutamisel ilmnenuv viga on suurem kui 5%, siis loetakse puhaskväärtuse arvutamisel tekkinud viga oluliseks veaks ning Fondivalitseja teavitab sellest ka Finantsinspeksiiooni, FOND-i aktsionäre ja Fondivalitseja siseaudiitorit.

Juhul, kui aktsionäril on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhaskväärtusest, teostatakse FOND-i arvestusliku ülejäägi ulatuses FOND-i arvel tasaarveldus vastavas osas aktsionäri rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest teavitab Fondivalitseja aktsionäri esimesel võimalusel.

Juhul, kui FOND-il on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhaskväärtusest, mis tekib Aktsiate märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja FOND-ile Aktsiate väljalaskel vähemlaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt. 2020. majandusaastal ja alanud 2021. majandusaastal ei ole esinenud vigu ega eksimusi, mis oleks toonud kaasa kohustuse FOND-i või FOND-i varade väärtuse ümberarvutamise või kahjude hüvitamise kohustuse.

Lisaks ülalnimetatud IFRS kohaselt arvutatavale Aktsia puhasväärtusele arvutab Fondivalitseja alates 2019. aasta algusest ja avaldab investoritele FOND-i asjakohaseima netovara õiglase väärtusena EPRA (Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liit - European Public Real Estate Association) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA soovituslik juhend eeldab kinnisvaraettevõtete pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad need FOND-i netovara õiglase väärtuse läbipaistvust. Seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamiseks IFRS kohaselt arvutatud puhasväärtusest kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksukulu ning finantsinstrumentide (*intressiswap*) õiglase väärtus.

6.13. TEABE AVALDAMINE

FOND avalikustab aktsionäridele järgmist informatsiooni:

- (i) FOND-i varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks; samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta;
- (ii) igakuised faktilehed, mis sisaldavad FOND-i üldinfot, FOND-i kinnisvaraportfelli ja laenukohustuste ülevaadet;
- (iii) poolaasta- ja aastaaruanded;
- (iv) informatsioon tehtud investeeringutest;
- (v) muudatused FOND-i juhtorganites;
- (vi) informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest;
- (vii) muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada FOND-i aktive puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik;
- (viii) FOND-i üldkoosoleku toimumise aeg ja koht.

Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatule. Börsiteated avaldatakse ka FOND-i veebilehel www.eref.ee. FOND-i avaldatav teave liigitub kolme kategooriasse: (i) FOND-i finantstulemustega seotud teated; (ii) vara omandamisega seotud teated; (i) korporatiivsed sündmused. FOND on määruse (EL) 596/2014 kohaselt avaldanud viimase 12 kuu jooksul alljärgnevat teavet:

Kuupäev	Avaldatud teade
<u>FOND-i finantstulemustega seotud teated</u>	
09.06.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2020 ja esialgsed I poolaasta finantstulemused
30.07.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta II kvartali ja I poolaasta auditeerimata majandustulemused
29.10.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu auditeerimata majandustulemused
16.02.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata majandustulemused
16.02.2021	Täiendav teade: EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata majandustulemused
05.03.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS 2020. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne
29.04.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS 2021. aasta I kvartali auditeerimata majandustulemused
<u>Vara omandamisega seotud teated</u>	
17.08.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS ostis 11,8 miljoni euroga büroohoone Vilniuses
23.11.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i tütarettevõtja asutamine ja Pirita pensionaadi ostuga hooldekodude segmenti sisenemine
18.12.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i tütarettevõtja omandas Tallinnas asuva Pirita pensionaadi kinnistu
<u>Korporatiivsed sündmused</u>	
26.05.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2020. aasta finantskalendri muutmine
27.05.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade
18.06.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i korralise üldkoosoleku otsused 18.06.2020
22.06.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i dividendimakse ex-päev
28.12.2020	EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2021. aasta finantskalender
08.02.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS-i põhiteave
04.03.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS-i 2021. aasta finantskalendri muutmine

23.03.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade
15.04.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS-i korralise üldkoosoleku otsused 15.04.2021
26.04.2021	EFTEN Real Estate Fund III AS-i olemasolevate aktsionäride märkimise eesõiguse ex-päev

FOND-i kohta avaldatakse investeerimisfondide seadusest tulenevalt avalikustamisele kuuluv informatsioon FOND-i veebileheküljel www.eref.ee. Seejuures Fondivalitseja ja FOND-i majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja FOND-i poolaastaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.

Lisaks Prospektile ja selle lisadele on FOND-i veebilehel ja Fondivalitseja asukohas (A. Lauteri 5, Tallinn) tavalisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:

- (i) Prospekti olulise muutmise teade;
- (ii) teade aktsiate väljalaskmise ja pakkumise tulemuste kohta;
- (iii) teade aktsiate pakkumise peatamise kohta;
- (iv) FOND-i üldkoosoleku kokkukutsumise teated;
- (v) FOND-i üldkoosoleku protokoll;
- (vi) tootlus vähemalt viimase 12 kuu kohta;
- (vii) vastavalt tegevusajaloo tekkimisele FOND-i keskmine tootlus viimase kahe, kolme ja viie kalendri- või majandusaasta kohta;
- (viii) Fondivalitseja sise-eeskirjad FOND-i vara ja aktsia puhasväärtuse määramiseks;
- (ix) kinnisvara hindamise sise-eeskirjad;
- (x) teade põhikirja muutmise kohta;
- (xi) teade FOND-i valitsemise ülemineku kohta;
- (xii) teade ühinemisloa saamise kohta;
- (xiii) teade likvideerimise kohta.

6.14. FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE

FOND-i likvideerimine, ümberkujundamine, ühinemine ja jagunemine toimub FOND-i Üldkoosoleku otsuse alusel vastavalt seadusele.

7. FONDI TEENUSEPAKKUJAD

7.1. ÜLDIST

FOND-i peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, deponoorium, audiitor ning väärtpaberite registri pidaja (Nasdaq CSD). FOND-il ei ole investeerimisnõustajat või muid sarnaseid teenusepakkujaid.

FOND ei ole teadlik asjaoludest, mis tekitaksid FOND-i oluliste teenusepakkujate puhul huvide konflikti olukorda. Huvide konflikti vältimiseks on kehtestatud investeerimispiirangud, nt piirang, mille kohaselt ei või FOND investeerida Fondivalitseja teistesse fondidesse. Fondivalitseja on kehtestanud sise-eeskirja "Huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise kord", millest Fondivalitseja lähtub oma tegevuses, sh FOND-ile valitsemisteenuste osutamisel.

7.2. FONDIVALITSEJA

FOND-i fondivalitsejaks on valitsemislepingu alusel, EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn. Valitsemisleping on FOND-i asutajate poolt kinnitatud asutamislepingu sõlmimisel ja allkirjastatud FOND-i Äriregistris registreerimise järgselt 11.06.2015. Valitsemislepingut on muudetud 2017. aastal FOND-i 27.09.2017 üldkoosoleku otsuse alusel seoses uue investeerimisfondide seaduse jõustumisega 01.10.2017 ja kavatsusega noteerida Aktsiad Tallinna börsil.

EFTEN Capital AS on 2008. aastal asutatud fondivalitseja, mille eesmärgiks on EFTEN Capital AS-i valitsetavate investeerimisfondide vara professionaalne valitsemine ja investoritele maksimaalse tootluse tagamine arvestades valitsetavate investeerimisfondide tingimusi. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni juhatuse 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb alljärgnevaid järgmiseid alternatiivseid investeerimisfonde: EFTEN Kinnisvarafond AS, EFTEN Kinnisvarafond II AS, EFTEN Real Estate Fund III AS, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, PE FoF usaldusfond ja EFTEN Residential Fund usaldusfond. Hallatavate varade mahu alusel on Fondivalitseja Balti riikide suurim ärikinnisvarafondide valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeringute juhtimisega. Fondivalitsejal on võimekus ja esindused FOND-ile omandatavate kinnisvarainvesteringute haldamise korraldamiseks kõigis kolmes Balti riigis. Kõik FOND-i investeerimisotsused tehakse Eestis. 2013. aastal asutati Lätis koos Viktors Savins'iga EFTEN Capital SIA, eesmärgiga paremini tagada Lätis kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Läti kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. EFTEN Capital SIA osutab Fondivalitsejale teenuseid edasiandmise korra alusel. 2015. aastal alustas Fondivalitseja koostööd Laurynas Žilys'ga eesmärgiga paremini tagada Leedus kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Leedu kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. 2015. aasta augustis asutati tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB, mis osutab Fondivalitsejale teenuseid edasiandmise korra alusel.

Fondivalitseja nõukogu liikmed on Hannes Tamjärv (nõukogu esimees), Arti Arakas, Peeter Mänd, Olav Miil ja Jaan Pillesaar.

Hannes Tamjärv (sündinud 1961, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on lisaks eelnevalt nimetatule: HTB INVESTEERINGUTE OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, ja Kodasema international OÜ. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, SA Eesti Mälu Instituut ja Heateo SA. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärve osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu esimehena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärvele kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 1,57% FOND-i aktsiakapitalist. Fondivalitseja, milles Hannes Tamjärv omab osalust läbi HTB INVESTEERINGUTE OÜ, omab 2,7% FOND-i aktsiakapitalist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on lisaks eelnevalt nimetatule on järgmised: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ FiveYear Capital, Bulgaaria Vólakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ, Teenusmajanduse Koda, 1Home Group AS, Haven Kakumäe OÜ, Haven Management OÜ, Aleviku tee OÜ, JPF Valdus OÜ, OÜ Piirimäe 8, Helmes Group OÜ, Helmes CA OÜ, Helmes Investments OÜ. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ JPF Holdings, OÜ REM Valdus, FOND-ile teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaare osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaarele kuulub AS Helmes 0,62% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi AS-i Helmes 2,36% FOND-i aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on lisaks eelnevalt nimetatule: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud Vigrelle AS, Metsatervenduse OÜ, Maasu AS, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, AS Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister Tartu, AS Vigrelle, aktsiaselts LAATRE PIIM, AS Wellman Invesco, Stigo OÜ, Alovili OÜ, Sagro AS ja Liven AS. Lisaks on Peeter Mänd olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Eesti Aerutamisföderatsioon juhtorgani liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Männi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Männile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,4% FOND-i aktsiakapitalist.

Olav Miil Arti Arakas: Fondivalitseja nõukogu liikmed, kelle osas on informatsioon esitatud ülal punktis 6.10.

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Maie Talts. Seejuures Viljar Arakas'e osas on informatsioon esitatud ülal punktis 6.10.

Maie Talts (sündinud 1974, elukoht Eesti) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008. a. Alates oktoobrist ja ka käesoleval ajal EFTEN Capital AS juhatuse liige. Eelnevalt töötas aastatel 2006-2008 Arco Vara AS nõukogu juristina ning Arco Vara AS juriidilise osakonna juhina. 2007. aastal osales Maie Talts Arco Vara börsil noteerimise töögrupis õigusliku auditi läbiviimise ja aktsiate noteerimise ettevõtte poolse projektijuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvaraholduse AS juristina ning 1996-1998 AS Arco Vara Tallinna Büroo juristina. Enne Arco Vara kontserniga liitumist töötas aastal 1995 AS-s Laine kinnisvaramaakleri assistendina. Aastatel 1997-2000 oli Maie Talts Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Aukohtu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Maie Talts on lisaks eelnevalt nimetatule käesoleval ajalsul on järgmine: OÜ Loogika ja Astlanda Hotelli AS. Lisaks on Maie Talts olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Magistral Kaubanduskeskuse OÜ nõukogu liige, EFTEN K141 OÜ juhatuse liige ning EFTEN SPV1 OÜ (likvideeritud) ja EFTEN SPV10 OÜ (likvideeritud) likvideerija. EFTEN SPV1 OÜ ja EFTEN SPV10 OÜ olid Fondivalitseja poolt valitsetava EFTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtted, mis kinnisvarainvesteeringute müügi järgselt lõpetati. Investeeringute müük ja SPV-de likvideerimine toimus kooskõlas fondi strateegiaga. EFTEN SPV1 OÜ ja EFTEN SPV10 OÜ majandustegevuse lõppemisel puudusid võlgnevused. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Taltsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Maie Talts on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna 1996. aastal ning jätkas õpinguid 2004. aastal Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas, mille lõpetas 2008. aastal. Maie Taltsile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja ja 0,2% FOND-i aktsiakapitalist.

Fondivalitseja poolt FOND-ile osutatava valitsemisteenuse sisu:

FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sealhulgas FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Investeermisteenuste sisuks on:

- (i) FOND-i põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
- (ii) investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine (väärtuse analüüs, üürnike või rentnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja keskkonda puudutat analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
 - a) tehniline – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edasiseks eksploatatsiooniks sobilikus korras ning määratakse edasiste investeeringute, vajalike parenduste vajadus;
 - b) juriidiline – õiguslik audit, veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajatiste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
 - c) äriline-finants – audit veendumaks, et müügiprospекtis vms dokumendis esitatud informatsiooni vastab tegelikkusele ning kontrollida objekti vastavust FOND-i tingimustele;
- (iii) riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
- (iv) investeerimisobjektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine ja tehingute tegemine FOND-i nimel.

Fondivalitseja osutab FOND-ile seoses FOND-i valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:

- (i) Aktsiate väljalaske ja tagasivõtmise või tagasiostmise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- (ii) vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine FOND-i aktsionäridele;
- (iii) FOND-i aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
- (iv) FOND-i Aktsiate turustamise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- (v) FOND-i vara arvestuse pidamine;
- (vi) FOND-i kuuluvate ettevõtete raamatupidamine. Raamatupidamisteenust osutatakse turuhinna alusel ning see ei sisaldu valitsemistasus;
- (vii) FOND-i vara ja FOND-i Aktsia puhaskäivõtte arvutamine;
- (viii) vajaduse korral FOND-i aktsiate registri pidamise korraldamine;
- (ix) FOND-i tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine FOND-i aktsionäride vahel;
- (x) Fondivalitseja ja FOND-i tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- (xi) FOND-i dokumentide säilitamine;
- (xii) eelnevalt nimetatud punktides tegevustega otseselt seotud tegevused;
- (xiii) FOND-i valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine. Õigusteenuse osutamine Fondivalitseja poolt ei sisaldu valitsemistasus. Teenust osutatakse turuhinna alusel või ostetakse sisse vastavat kompetentsi omavalt teenusepakkujalt;

- (xiv) FOND-i investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemiste ja omandamistega seoses ning muudes FOND-i ja selle investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

7.3. DEPOSITOORIUM

FOND-i deponitoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn. Depooleping on sõlmitud FOND-i, Fondivalitseja ja deponitooriumi vahel 11.06.2015 ning seda on muudetud 18.03.2019 kokkuleppega alates 01.03.2019. Swedbank AS on Eestis registreeritud krediidiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks.

Depositooriumi poolt FOND-ile osutatava teenuse sisu:

Depositoorium hoiab FOND-i vara ning täidab muid talle seadusega pandud ülesandeid vastavalt depoolepingule. Depositooriumi vara hoidmise kohustus on väärtpaberite puhul piiritletud selliste väärtpaberitega, mida on võimalik kajastada FOND-i või Fondivalitseja nimel avatud väärtpaberikontol või mida on võimalik deponitooriumile füüsiliselt üle anda. Väärtpaberite hoidmisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduse §-s 88¹ nimetatud nõudeid. Muu vara puhul seisneb deponitooriumi vara hoidmise kohustus selle vara omandiõiguse regulaarses hindamises ja selle üle arvestuse pidamises. Omandiõiguse hindamisel tugineb deponitoorium Fondivalitseja esitatud teabele ja dokumentidele ning võimaluse korral teistele välistele tõenditele. Vara omandiõiguse arvestus peab olema vastavuses Fondivalitseja esitatud teabe ja dokumentidega ning teiste väliste tõenditega.

Depositooriumil on õigus delegeerida FOND-i vara hoidmise kolmandatele isikutele kooskõlas investeerimisfondide seaduse §-ga 297. Viidatud sätte kohaselt on deponitooriumi ülesannete edasiandmine lubatud vaid järgmist tingimuste täitmisel: 1) ülesannete edasiandmine peab olema põhjendatud ning selle eesmärk ei tohi olla seaduses sätestatud nõuete järgimisest kõrvalehoidumine; 2) deponitoorium valib fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus; 3) deponitoorium on enne ülesannete edasiandmist ja ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on piisav tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks; 4) väärtpaberite hoidmise ülesannete edasiandmine on lubatud vaid isikule, kelle üle teostatakse tõhusat järelevalvet ja kellele kohaldatakse tõhusaid usaldatavusnõudeid, sealhulgas miinimumkapitali nõudeid; 5) fondile või Fondivalitsejale kuuluvate väärtpaberite kolmanda isiku valdusse kuulumist kontrollib vähemalt korra aastas audiitorettevõtja; 6) kolmas isik järgib vara lahususe põhimõtteid.

Lisaks nimetatule FOND-i deponitoorium:

- 1) kontrollib Aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või deponitooriumi nimel avatud kas lepinguriigi keskpangas või krediidiasutuses või kolmanda riigi krediidiasutuses juhul, kui selle krediidiasutuse asukohariigi õiguse kohaselt on tal õigus osutada väärtpaberituru seaduse § 44 punktis 1 nimetatud teenustega samaväärseid teenuseid ja tema üle teostatava järelevalve tõhusus on samaväärne Euroopa Liidu krediidiasutuste järelevalvega;
- 2) hoolitseb, et FOND-i tulust tehakse aktsionäridele väljamaksed õigusaktides ja FOND-i tingimustes või põhikirjas sätestatu kohaselt.

Depositoorium võib teha FOND-ile kuuluvate väärtpaberite ülekandeid ning teha nendega mis tahes muid toiminguid (nt teostada neist tulenevaid õigusi), samuti käsutada FOND-i arvetel olevat raha üldjuhul üksnes Fondivalitseja eelneva instruksiooni alusel.

7.4. AUDITOR

FOND-i audiitor on Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet FOND-i audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/ee/et>. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu ([veebilehthttps://audiitorkogu.ee/](https://audiitorkogu.ee/)) liige.

FOND-i Eestis asuvate Tütarettevõtjate audiitor on ülal nimetatud FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti Vabariik.

FOND-i Leedus asuvate Tütarettevõtjate audiitor on PricewaterhouseCoopers UAB, registrikood 111473315, asukoht J. Jasinskio g. 16B, Vilnius, Leedu Vabariik. Täpsemat teavet audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/lt/en>. PricewaterhouseCoopers UAB on Leedu Audiitorkogu (Lietuvos Auditoriu Rumai; veebileht www.lar.lt) liige.

FOND-i Lätis asuva Tütarettevõtjate audiitor on SIA "POTAPOVIČA UN ANDERSONE", registreerimisnumber 40003612562, asukoht Ūdens 12 - 45, Riia, Läti Vabariik. Täpsemat teavet audiitori kohta saab audiitori veebilehelt

aadressil <http://www.p-a.lv>. SIA "POTAPOVIČA UN ANDERSONE" on Läti Audiitorkogu (The Latvian Association of Certified Auditors <http://eng.lzra.lv>) liige.

7.5. VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA

FOND-i Aktsiad on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetavas Eesti väärtpaberite registris (EVR-is). Täpsem teave Nasdaq CSD kohta on leitav aadressil <https://nasdaqcsd.com/et/>.

FOND-i Aktsiad on registreeritud EVR-is ISIN koodi EE3100127242 all.

7.6. KINNISVARA HINDAJA

FOND-i Tütarettevõtjatele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta on Prospektile lisatud kinnisvarareportelli hindamise koondaruanne (lisa 1), mis on koostatud Colliers International Advisors OÜ, registrikood 11330404, aadress Lõõtsa 2a, Tallinn, Eesti, poolt FOND-i taotlusel Lisatud FOND-i kinnisvarareportelli hindamise koondaruanne on lisatud Prospektile Colliers International nõusolekul, kes on selle osa sisu Prospekti jaoks kinnitanud. Täpsemat teavet saab Colliers International veebilehelt www.colliers.com. Colliers International Advisors OÜ, ega hindamise koondaruande allkirjastanud isikud, ei oma osalust FOND-is.

8. FOND-I TASUD JA KULUD

FOND-i poolt makstavad tasud ja kulud on toodud käesolevas Prospekti peatükis. Ükski FOND-i teenusepakkuja ei saa FOND-iga seotud ülesannete täitmise eest tasusid või muid hüvesid kolmandatelt isikutelt.

8.1. FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD

FOND-i arvel võib maksta alljärgnevaid tasusid ja katta alljärgnevaid kulusid:

- (i) Fondivalitsejale FOND-i valitsemisega otseselt seotud tasud ja kulud;
- (ii) depositooriumile makstav tasu osutatud teenuste eest;
- (iii) FOND-i arvel tehingu tegemisega vahetult seotud ülekandekulud ja teenustasud (sh notaritasu, riigilõiv);
- (iv) kinnisasja omaniku kulud, sh kinnisvara korrashoiuga seotud haldus-, hooldus- ja heakorrateenuste kulud, turustuskulud, maamaks, kinnisvaraga seotud maksmisele kuuluvad kahjutasud;
- (v) kindlustusega seotud tasud ja kulud;
- (vi) auditeerimisteenuste tasud;
- (vii) raamatupidamisteenustega seotud tasud ja kulud;
- (viii) FOND-i tegevusega seotud nõustamise (sh due diligence'i välispartneritega seotud) teenustasud ja kulud;
- (ix) kapitali kaasamise kulud (sh laenulepingute sõlmimise, tagatiste seadmise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
- (x) nõukogu liikmete tasud (kui FOND-i aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);
- (xi) juhatuse liikmete tasu (kui FOND-i nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
- (xii) nõukogu ja juhatuse liikmete vastutuskindlustuse kulud;
- (xiii) töötajate töötasud (kui FOND-i juhatuse otsustab võtta tööle töötajaid);
- (xiv) sisekontrolli tasu (kui määratakse sisekontroll);
- (xv) kohtu- või vahekohtu menetlustega seotud kulud;
- (xvi) dokumentide, sh aruannete tõlkimisega seotud kulud;
- (xvii) kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud;
- (xviii) kinnisvaramaaklerite tasud (kui FOND-ile omandatav vara ostetakse või ostetud vara antakse üürile või rendile maakleri vahendusel, sh on kinnisvaramaakleri tegevusega võrdsustatud Fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on FOND-i vara üürile, rendile andmine);
- (xix) aktsiate noteerimise, registreerimise ja hoidmisega seotud tasud, sh hoiukonto avamise ja pidamisega seotud tasud;
- (xx) intressi- ja finantskulud ning vastavalt kehtivale õigusele maksmisele kuuluvad maksud;
- (xxi) üldkoosoleku läbiviimise ja korraldamisega seotud kulud;
- (xxii) põhikirja muutmisega seotud kulud;
- (xxiii) pankade teenustasud, komisjonitasud, deponeerimistasud, postikulud, esinduskulud, riigilõivud ja ametkondade menetlustasud;

- (xxiv) FOND-i aktsionäridele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindusega seotud tasud (sh andmebaasides info avaldamine ja haldamine);
- (xxv) Muud FOND-i eesmärkidel tehtavad igapäevase tegevusega seotud pisikulud;
- (xxvi) likvideerimiskulud investeerimisfondide seaduses sätestatud ulatuses.

Seejuures nimetatud tasud ja kulud, mida tasutakse FOND-i arvelt võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.

FOND katab ka investeerimiskulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse tõstmise ja säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga seotud kulud), milliseid ei loeta kuludeks, vaid FOND-i investeringuteks. Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, arhitektitasud ja muude konsultantide kulud.

8.2. TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD

8.2.1. Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstav valitsemistasu koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.

Põhitasu suurus on 2% (kaks protsenti) FOND-i investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu makstakse arvestuskuu viimaseks kuupäevaks. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.

Edukustasu on täiendav valitsemistasu, mis sõltub FOND-i edukusest. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:

- (i) toimub FOND-i investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind ja ostmisega seotud kulude summa;
- (ii) toimub FOND-i investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade ja ostmisega seotud kulude summa.

Edukustasu suurus on 20% (kaksikümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või koondatud müügi korral müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning investeeritud kapitali referentstootlikkuse („Hurdle rate“) vahe. Investeeritud kapitali referentstootlikkus (FOND-i investeerimisobjekti (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide või väärtuste summa) on 10% (kümme protsenti) aastas.

Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Sulgemishinda korrigeeritakse:

- (i) Börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale;
- (ii) Sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast, kusjuures börsil oleku aja esimese aruandeaasta puhul arvestatakse minimaalne tootlikkus proportsionaalselt esimese kauplemispäeva ja aruandeaasta lõppkuupäeva vaheliste päevade ja aruandeaasta kõigi päevade suhtega.

Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.

Edukustasu makstakse välja aruandeaastale järgneval aastal kolmekümne päeva jooksul FOND-i majandusaasta aruande kinnitamisest. Lisaks perioodilisele valitsemisteenusele arvestas Kontsern Fondivalitsejale 2019. aastal edukustasu summas 479 tuhat eurot. 2020. aasta eest fondivalitsejale edukustasu ei arvestatud.

Kui seaduste kohaselt on Fondivalitseja FOND-ile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub Valitsemistasule käibemaks.

FOND-i poolt Fondivalitsejale valitsemislepingu alusel tasumisele kuuluva valitsemistasu osas võib Fondivalitseja eelnevalt FOND-i teavitades, arve esitada ka osadena jaotades tasu proportsionaalselt investeringute osakaalule FOND-i Tütarettevõtjate vahel ning sellisel juhul tasuvad FOND-i Tütarettevõtjad vastava valitsemistasu osa otse Fondivalitsejale.

8.2.2. Depootasu

Kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot kehtib aastane miinimumtasu 10 000 eurot, mida arvestatakse ja mille eest arved esitatakse igakuiselt. Varade mahu suurenemisel üle nimetatud määra oli tasu suurus kuni käesoleva aasta veebruari lõpuni 0,03% aastas FOND-i varade mahult. Alates 01.03.2019 on tasu suurus 0,025% aastas FOND-i varade mahult.

FOND-ile vara omandamise tehingu sõlmimisel kohaldub tehingutasu 1000 eurot tehingu kohta.

Lisaks ülaltoodud tasudele on FOND kohustatud hüvitama deponooriumile teenuse osutamise käigus tekkinud põhjendatud kulud.

8.2.3. Tasude ja kulude piirmäär

FOND-i konsolideeritud tasud ja kulud ei või ületada 30% FOND-i omakapitalilt aastas.

8.3. TASUDE JA KULUDE MAKSMINE

FOND-i poolt tasumisele kuuluvad tasud ja kulud tasutakse teenuse osutajale vastava arve alusel või seadusest või haldusorgani otsusest tulenevalt (nt riigilõivu või haldusorgani toimingute menetlustasu kohta ei esitata arvet). Seejuures valitsemistasu ja depootasu ei või maksta ettemaksena.

FOND-i arvel tasumisele kuuluvad tasud ja kulud võib tasuda ka otse selliste SPV-de arvelt, millega seoses sellised teenustasud ja kulud on tekkinud.

9. MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõtte FOND-i üldistest ning valdkonnapõhistest maksustamise põhimõtetest. Kokkuvõtte eesmärk on anda ülevaade sellistest maksustamise põhimõtetest, mida kohaldatakse FOND-ile ning selle aktsionäridele, muuhulgas dividendide ning kapitalitulu maksustamisel dividendide väljamaksmisel ning aktsiate emiteerimisel. Allolev kokkuvõtte ei ole laiaulatuslik, kõikehõlmav ja põhjalik maksuülevaade ning seda ei peaks tõlgendama ühelgi juhul professionaalse maksunõustamisena. Investori liikmesriigi ja FOND-i asukohariigi maksuõigus võib mõjutada väärtuspaberitelt teenitavat tulu. Iga investor peaks Pakkumise või aktsiate omandamise maksualaste küsimustega pöörduma professionaalsete maksunõustajate poole.

9.1. ETTEVÕTTE TULUMAKS

Hetkel Eestis kehtiv ettevõtte tulu maksustamise süsteem erineb traditsioonilisest ettevõtte tulu maksustamisest selles osas, et ettevõtte maksustamine on lükatud tulu teenimise ajalt tulu jagamise ajale. Seetõttu tekib ettevõttel tulumaksu maksmise kohustus alles kasumi jagamisel, kusjuures reinvesteeritud kasum jääb maksustamata kuni selle väljamaksmiseni.

Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib dividendide maksmisel, aktsiakapitali vähendamisel ning oma osade tagasiostmisel, samuti ka kaudsel kasumi jagamisel, s.h tuleb tulumaksu maksta erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt ning ettevõtlusega mitteseotud kuludelt.

Kõik ülaltoodud kasumi jaotamised maksustatakse määraga 20/80 (25%) netosummast, s.t 20% jaotatava kasumi brutosummast. Alates 1.01.2018 kehtima hakanud tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt maksustatakse teatud tingimustel regulaarselt tehtavaid kasumijaotisi 14% alandatud tulumaksumääraga. Nimetatud ettevõtte tulumaks kuulub maksmisele ainult ettevõtte tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub ettevõttel endal. Jaotatavale kasumile kehtestatud tulumaks ei ole kinnipeetav maks ning seetõttu ei rakendata rahvusvaheliste maksulepingute dividendide maksustamist puudutavaid sätteid.

Aktsiakapitali vähendamisel ning oma aktsiate tagasiostmisel tehtavad väljamaksed maksustatakse ettevõtte tasemel ainult juhul, kui selliste väljamaksete summa ületab aktsionäride poolt ettevõttesse tehtud varasemate rahaliste ja mitterahaliste sissemaksete summa.

Lisaks ülaltoodule märgime, et dividendide väljamaksmisel esineb erandeid, kus Eesti residentidest juriidilised isikud on tulumaksu maksmise kohustusest vabastatud. Täpsemini, Eesti juriidilise isiku poolt tehtavatele dividendimaksetele ei kohaldata tulumaksu juhul kui väljamakstavad dividendid on saadud teiselt Euroopa Liidu liikmesriigi või Šveitsi maksumaksjalt (v.a maksuvabad piirkonnad) ning dividendide väljamaksmise hetkel omab Eesti ettevõtte vähemalt 10% hääleõigust dividende maksvas ettevõttes. Sama erand kehtib ka kolmandatest riikidest saadavate dividendide osas, kus tulumaks on dividendide väljamaksmisel kinni peetud.

Aktsiaseltsifondile kohaldatakse residendist juriidilise isiku maksustamise sätteid kahe erandiga:

- 1) Aktsiate tagasiostmisest tekkivalt tulult maksab tulumaksu fondi asemel aktsionär;
- 2) Aktsiaseltsifondid maksavad tulumaksu kinnisvaratulult jooksvalt, st mitte kasumi jaotamise hetkel.

9.2. DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE

Hetkel kehtiva tulumaksuseaduse järgi ei lasu dividendide saajal reeglina saadud dividendidelt Eestis tulumaksu tasumise kohustust sõltumata saaja juriidilisest staatusest, või sellest, kas saaja on Eesti või mõne muu riigi resident. Seetõttu dividendisaajale tehtavatelt dividendimaksetelt üldjuhul tulumaksu kinni ei peeta ning dividendide näol tehtavad kasumi jagamised maksustatakse tulumaksuga ainult Eesti äriühingu tasemel nii, nagu ülal kirjeldatud. Siiski võib mitteresidentidest dividendide saajatel lasuda kohustus deklareerida ning tasuda tulumaks nende residentriigis.

Alates 1.01.2018 kehtima hakkanud tulumaksuseaduse muudatuse tagajärjel toimub tulumaksu kinnipidamine siiski ka füüsilisest isikust dividendi saaja (nii resident kui mitteresident) tasemel olukorras, kus dividende jaotav Eesti äriühing on teostanud regulaarseid dividendiväljamakseid või muid kasumieraldisi, mida maksustatakse 14%-se alandatud tulumaksumääraga. Juhul, kui Eesti äriühing on teinud regulaarseid dividendimakseid, siis tuleb füüsilisest isikust aktsionärile makstavalt dividendilt täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu. Regulaarse kasumijaotisena käsitatakse summat, mis on väiksem või võrdne äriühingu eelneva kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga. Kuna esimene arvestusaasta oli 2018, siis esimest korda rakendati vähendatud maksumäära ning 7% tulumaksu kinnipidamist 2019. aastal.

9.3. KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL

Kasum, mida Eesti juriidiline isik saab aktsiate müügist, maksustatakse 20%-lise tulumaksu määraga. Kuna kogu juriidilise isiku poolt teenitud kasum, s.h kapitalitulu, maksustatakse ainult jaotamisel, ei maksustata aktsiate müügil või vahetusel saadud kasumit selle saamise hetkel, vaid väljamaksmisel.

Residendist füüsiline isik maksab tulumaksu aktsiate müügist või vahetamisest tekkinud kasult, samuti aktsiaseltsifondi aktsia tagastamisel ja aktsiaseltsifondi likvideerimisel saadud väljamakse osalt, mis ületab aktsia soetamismaksumust.

Kapitalitulu, mille mitteresidendid on saanud aktsiate müügist või vahetusest, maksustatakse ainult piiratud juhtudel. Täpsemalt, mitteresidendid on kohustatud tasuma 20% määras tulumaksu Eestis ainult juhul, kui müüakse või vahetatakse sellise ettevõtte aktsiaid, kellele kuulus tehingu hetkel või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul otseselt või kaudselt Eestis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid või vallasasjadena registreeritud ehitisi üle 50% kõikidest ettevõttele kuuluvatest kinnisvarainvesteeringutest ning kui tehingu tegemisel hetkel kuulus sellele mitteresidendile üle 10% ettevõtte aktsiatest.

Kuna FOND-i näol on tegemist kinnisvarafondiga, peavad mitteresidendid, kellele kuulub üle 10% FOND-i aktsiatest, arvestama potentsiaalse tulumaksukohustusega, mis tekib Aktsiate müügil või vahetusel.

Kapitalitulu maksustatakse summas, mis on saadud aktsiate müügi- ja soetushinna vahelt. Kasum, mis saadakse aktsiate vahetusest, maksustatakse summas, mis on aktsiate turuväärtuse ning soetusmaksumuse vahe tehingu tegemise ajal. Kulud, mis on otseselt seotud aktsiate vahetusega, on lubatud aktsionäri kasumist maha arvata.

Eesti residentidest füüsilised isikud ning mitteresidendid on kohustatud maksma 20% määras tulumaksu kasumilt, mis saadakse aktsiakapitali vähendamisel, oma aktsiate tagasiostmisel või ettevõtte likvideerimisel. Maksustatav

tulu arvutatakse sellisel juhul saadud maksete ning aktsionäri poolt tehtud soetusmaksumuse vahelt, v.a see osa kasumist, mis on ettevõtte tasemel juba maksustatud.

9.4. INVESTEERMISKONTO

Eesti residendist isikud võivad vastavalt tulumaksuseaduse regulatsioonile tulumaksukohustuse edasilükata kasutades investeerimiskontot. Tulumaksukohustuse edasilükkamiseks tuleb finantsvara soetada üksnes selleks krediitiasutuses või krediitiasutuse püsivas tegevuskohas avatud rahakontol (edaspidi **investeerimiskonto**) oleva raha eest ja finantsvaralt saadud tulu kanda viivitamatult investeerimiskontole. Investeerimiskonto võib avada Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi residendist krediitiasutuses või krediitiasutuse nimetatud riigis asuvas püsivas tegevuskohas. Tulumaksukohustus on edasi lükatud kuni investeerimiskontolt väljamaksete tegemiseni. Investeerimiskontolt väljamakse tegemisel maksustatakse summa, mille võrra kõikidelt investeerimiskontodelt tehtud väljamaksed ületavad selle väljamakse järgselt kõikidele investeerimiskontodele tehtud sissemaksete jääki. Seega võib investeerimiskontol hoitavat vara reinvesteerida maksuvabalt.

10. LISAD

Prospektile on lisatud järgnevatel lehtedel järgmised lisad:

1. Kinnisvarainvesteeringute hindamise koondraport

EfTEN Real Estate Fund III AS

Portfolio Valuation
Condensed Report

February 12, 2021

Prepared by: Colliers International

- ❖ The market value of EfTEN Real Estate Fund III AS portfolio is 138,317,000 (one hundred thirty-eight million three hundred and seventeen thousand) Euros as of date of valuation December 31, 2020.
- ❖ The portfolio under valuation consists of 14 objects - 5 in Estonia, 3 in Latvia and 6 in Lithuania.
- ❖ Versus to the valuation performed in June 2020 there was one new acquisition – Rutkausko office building in Vilnius, Lithuania.
- ❖ The total growth in market value of the property portfolio resulting from the valuation compared to June 30, 2020, corresponds to 0.96% or approx. 1.207 million euros (not considering new acquisition).

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

	Sector	Quantity	Market Value, €	Market Value, €/sqm	WA Initial Yield
Estonia	Mixed-use	5	32,210,000	1,091	7.65%
Latvia	Mixed-use	3	23,907,000	736	7.48%
Lithuania	Mixed-use	6	82,200,000	952	7.45%
Total/ Average	Mixed-use	14	138,317,000	932	7.50%

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

No	Property	Sector	Date of Inspection	Market Value, €	Market Value, €/sqm	Initial Yield
1	Pärnu Rd. 535, Saku parish, Estonia	Logistics	11.01.2021	13,080,000	817	7.55%
2	Seljaku Str. 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	Retail	11.01.2021	3,510,000	1,012	7.23%
3	Pärnu Rd 554, Tallinn, Estonia	Retail	11.01.2021	6,480,000	1,778	7.44%
4	Paldiski Rd. 105, Tallinn	Retail	15.01.2021	3,120,000	1,452	7.66%
5	Tähesaju Rd 5, Tallinn	Retail	11.01.2021	6,020,000	1,418	8.34%
6	Krustpils 31, Riga, Latvia	Logistics	24.11.2020	8,687,000	714	7.60%
7	"Piepilsētas", Krustkalni, Latvia	Logistics	25.11.2020	8,420,000	597	7.96%
8	Tehnikas iela 3, Riga, Latvia	Office	19.11.2020	6,800,000	1,094	6.75%
9	Tilžės 109, Šiauliai, Lithuania	Retail	06.01.2021	32,390,000	795	7.62%
10	Verkiu 25C, Vilnius, Lithuania	Office	08.01.2021	8,830,000	1,307	7.59%
11	Stasyļu 21, Vilnius, Lithuania	Logistics	13.01.2021	8,860,000	754	7.76%
12	Laisves 3, Vilnius, Lithuania	Office	07.01.2021	9,720,000	1,430	7.06%
13	Ukmerges 223, Vilnius, Lithuania	Office	07.01.2021	10,610,000	797	7.42%
14	J. Rutkausko 6, Vilnius, Lithuania	Office	12.02.2021	11,790,000	1,697	6.99%
TOTAL AVERAGE				138,317,000	932	7,50%

- ❖ The Weighted Average Effective rent (EUR/sqm/month) – In Estonia around 7.05 EUR/sqm, in Latvia 6.79 EUR/sqm and in Lithuania 10.10 EUR/sqm.
- ❖ The average actual Vacancy rates were 0.0%, 0.5% and 2.1% in Estonia, Latvia and Lithuania accordingly.

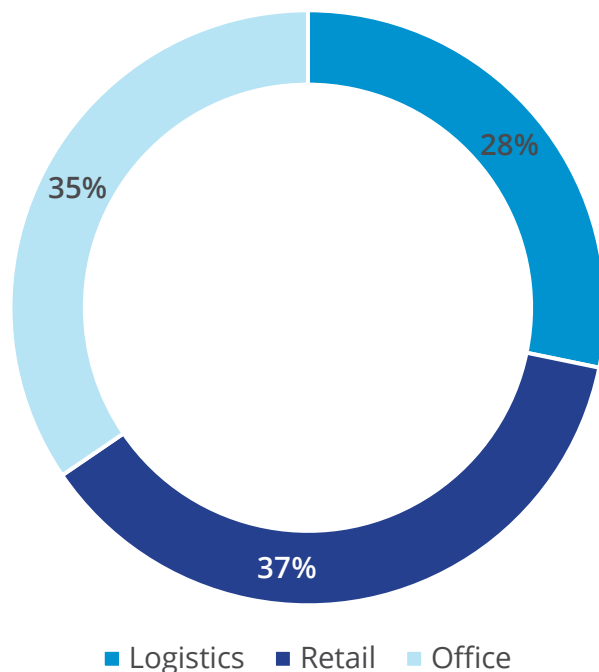
BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

The increase in the market value, not considering new acquisition is mainly resulting from the changes in lease agreement indexations, adjusted discount rates and exit yields and changed vacancy.

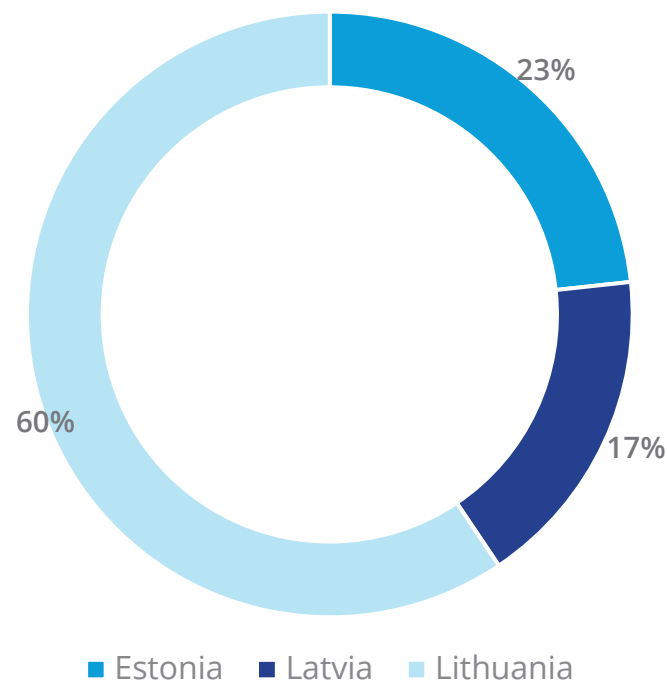
No	Property	Market Value, €	Comments
1	Pärnu Rd. 535, Saku parish, Estonia	13,080,000	❖ Market value increased mostly due to the adjusted exit yield (from 7.8% to 7.5%).
2	Seljaku Str. 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	3,510,000	❖ Market value increased; discounts were ended, and discount rate adjusted from 8.8% to 8.5%.
3	Pärnu Rd 554, Tallinn, Estonia	6,480,000	❖ Market value increased; discount rate adjusted from 8.8% to 8.5%.
4	Paldiski Rd. 105, Tallinn	3,120,000	❖ Market value has decreased by 1.2%, mostly due to lower inflation forecast, big gap between contract and market rent in the end of forecasting period. Discount rate adjusted from 8.8% to 8.5%.
5	Tähesaju Rd 5, Tallinn	6,020,000	❖ MV slightly increased. Discount rate adjusted from 8.8% to 8.5%.
6	Krustpils 31, Riga, Latvia	8,687,000	❖ Market value increased by 0.46% as higher rent rate has been concluded from 09/2020.
7	"Piepilsētas", Krustkalni, Latvia	8,420,000	❖ Slight increase due to macro forecasts and the short-term lease agreement with Lidl
8	Tehnikas iela 3, Riga, Latvia	6,800,000	❖ Decrease due to increase of average property insurance cost EUR/month and slightly higher expense inflation rate than previous valuation
9	Tilžės 109, Šiauliai, Lithuania	32,390,000	❖ Market value has increased by 1.09%. Leasable area has decreased but rent increased starting from 09/2020, occupancy 100%.
10	Verkiu 25C, Vilnius, Lithuania	8,830,000	❖ Slight decrease in MV (-0.34%) as vacancy increased from 9.7% to 16.7%.
11	Stasyļu 21, Vilnius, Lithuania	8,860,000	❖ Market value increased by 1.37%. Exit yield was adjusted downwards – from 8% to 7.75%.
12	Laisves 3, Vilnius, Lithuania	9,720,000	❖ Market value decreased by 3.19%. The decrease is mostly caused by change vacancy – from 1.8% to 8.5%.
13	Ukmergės 223, Vilnius, Lithuania	10,610,000	❖ MV has increased by 0.86%. NOI and vacancy decreased.

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

Portfolio market value division by sectors



Portfolio market value division by regions

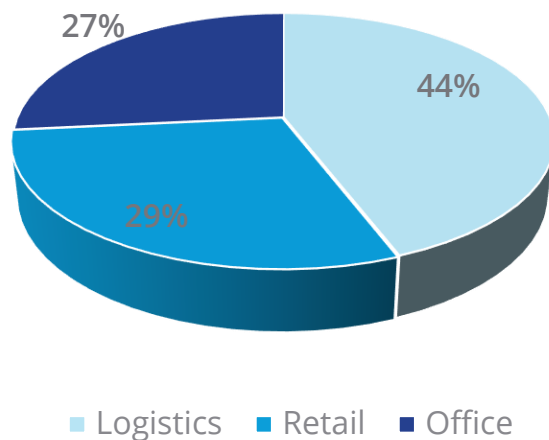


- ❖ **The largest share (37%) of the total market value** takes retail sector, which used to be one of the most liquid sectors, although the liquidity has decreased due to the COVID-19 situation, which is **followed by office sector (35%)**.
- ❖ **The largest share (60%) of the total market value** are forming the objects located in **Lithuania**

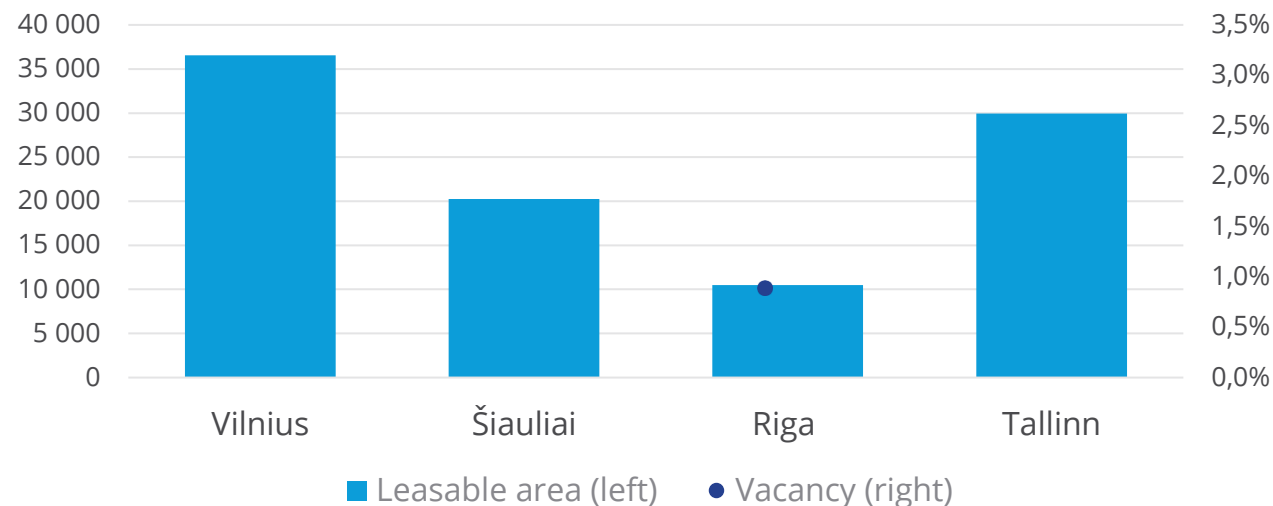
BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

- ❖ The object of the valuation was the **EfTEN Real Estate Fund III AS portfolio**, consisting of **14 properties**.
- ❖ **5 objects** are located in **Estonia** (Tallinn, Saku and Saue parish, suburb areas of Tallinn), **3** in **Latvia** (Riga) and **6** in **Lithuania** (5 in Vilnius and 1 in Šiauliai).
- ❖ The total **closed net area** of the portfolio is **148.3 thousand sqm** and total **leasable area approx. 116.9 thousand sqm**.
- ❖ The **dominant objects** of the portfolio are shopping center **Saules Miestas in Šiauliai** (17% of the total leasable area and 23% of the total portfolio Market Value) and **DSV Logistic in Tallinn suburb area** (14% of the total leasable area and 9% of the total portfolio Market Value)

Portfolio leasable area by sectors



Portfolio leasable area and vacancy division by regions



INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES

1

The **Client** of valuation is **EfTEN Real Estate Fund III AS** (hereinafter **EfTEN**) and the **executor Colliers International Advisors OÜ** (hereinafter **Colliers**) together with Colliers Latvia and Lithuania

2

The **objective** of the valuation was to determine the **market value of EfTEN Real Estate Fund III AS portfolio's relevant properties** (hereinafter **Object**) as of **December 31, 2020**

3

The valuation process was carried out according to the initial task in **December 2020**

4

The valuation process was carried out by the **valuation experts (incl. experts with local or international certification)** of **Colliers' Estonia, Latvia and Lithuania**

5

In determining the market value the main principles (incl. the unambiguous definition of market value) of **Estonian standards EVS 875, Latvian standards LVS 401:2013, Lithuanian regulations and international standards IVS 2017 and RICS Valuation – Global Standards 2017** were taken into account

6

Colliers assures that it has performed the valuation process as an **independent external valuer**, without any direct or indirect interests related to the valued Object

INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES

- 7 Colliers assures that it has the **essential experience, competence and market information** to determine adequately the market value of the Object
- 8 The valuation was based on the **aggregated data of the Object** presented by EfTEN – incl. aggregated lease data, area data of the Object (incl. gross area and leasable area), cost information, done and planned investments and other relevant data that can influence the market value
- 9 Colliers did not perform any measuring, constructional examinations, surveys of possible hidden defects or threats (e.g. pollution) of the Object. Nor did Colliers perform legal or economic in-depth analysis of the lease agreements
- 10 All inputs and the determined market value are **without VAT**
- 11 For year-end period, the following valuation reports were concluded: Estonia: No 18/E/21 (as of January 28, 2021); Latvia: 2741/VD/20(09), 2741/VD/20-LV08, 2741/VD/20-LV07 (as of January 18, 2021) and Lithuania: VD/460-1/20, VD/460-3/20, VD/460-4/20, VD/460-5/20, VD/460-7/20, VD/460-10/20 (as of January 12-18, 2021)

VALUATION METHODOLOGY

1

Discounted Cash Flow (DCF) Method was used to determine the market value of the Object. The cash flow period of 5+1 years was applied

2

Income from existing lease agreements and the estimated market-based income from vacant premises were used to determine the Potential Gross Income (PGI)

3

Vacancy loss from the real vacancy and from the estimated vacancy arising from ending agreements (i.e., higher than real vacancy) was deducted from the PGI to determine the Effective Gross Income (EGI)

4

The owner's costs (incl. the estimated capex) of the Object were deducted from EGI to determine the Net Operating Income (NOI). Costs presented by EfTEN and in addition estimated market-based costs were considered

5

The exit values were determined based on 6th year NOI and the estimated exit yields

6

The market values were determined by summing the discounted annual NOI's and exit values

7

Discount rates were determined based on weighted average cost of capital (WACC)

8

The exit yields were determined based on the valuers' experience and cognition, considering the market information and the specific risks associated with the objects

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION People (Estonia)



ALEKSANDER SIBUL
MRICS, Head of Valuation
aleksander.sibul@colliers.com
+372 5594 4009
Tallinn, ESTONIA



KRISTI SAMMAL
Valuer, Valuation Department
Kristi.sammal@colliers.com
+372 511 3151
Tallinn, ESTONIA

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION People (Latvia)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J Ozols'.

JĀNIS OZOLS
MRICS, Partner | Valuation & Advisory
janis.ozols@colliers.com

+371 29630044

Riga, LATVIA



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J Kalniņš'.

JĀNIS KALNIŅŠ
Valuer, Director | Valuation
Department

janis.kalnins@colliers.com

+371 29186656

Riga, LATVIA



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I Lazdiņa'.

INGRĪDA LAZDIŅA
Valuer, Valuation Department
ingrida.lazdina@colliers.com

+371 26315659

Riga, LATVIA

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION People (Lithuania)



ALEKSEJ KALEV
Valuation Department Director
aleksej.kalev@colliers.com
+370 6722 6435
Vilnius, LITHUANIA



JURGITA PESLEKAITE
Valuer, Valuation Department
jurgita.peslekaite@colliers.com
+370 6878 4811
Vilnius, LITHUANIA