

KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning iga investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Ükski kokkuvõtet koostanud isik ei võta tsiviilvastutust käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva teabe eest, sealhulgas selle tõlgete eest, välja arvatud juhul, kui kokkuvõtte 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, sh Pakutavate 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 ja sellega kaasnevad Prospekti tõlkimise kulud, peab need kulud katma hagejast investor. Kui kontekst ei nõua selgesõnaliselt teisiti, kasutatakse käesolevas kokkuvõttes suure algustähena mõisteid samas tähenduses, mis neile on antud Prospekti osas 1.7 „Lühendid ja mõistete definitsioonid“.

Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN kood	EFTEN Real Estate Fund aktsia täiendav 7, ISIN: EE3805127240 Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN on ajutised, mis suletakse FOND-i aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise järgselt ja Pakutavad Aktsiad saavad Aktsiatele antud ISIN koodi EE3100127242 ja nimetuseks EFTEN Real Estate Fund aktsia.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI):	Emitendi ärinimi on EFTEN Real Estate Fund AS (FOND). FOND on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12864036 all. FOND-i LEI: 4851000008JBI71L7643. Kontaktandmed: aadress 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 18.11.2024.a registreerimisnumbri 4.3-4.9/5662 all. Kontaktandmed: aadress 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 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 Aktsiad pakutakse avalikult üksnes Eestis, Lätis ja Leedus. FOND on kinnine fond, mis tähendab, et selle Aktsiad 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, st 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 väärtpaberitesse. 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 kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem. FOND on Kontserni emaettevõtja. FOND-il on Prospekti kuupäeva seisuga 37 Tütarettevõtjat, mis kõik kuuluvad 100 %-liselt FOND-ile ja üks 50% osalus sidusettevõttes, mille kaudu omab FOND kinnisvarainvesteeringuid Eestis, Lätis ja Leedus.

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
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,1876 %	Madis Toomsalu (kõrgema juhtorgani liige, nõukogu esimees)

REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6444 %	Olav Miil, (FOND-i nõukogu liige) ja Toomas Vaher
OÜ Hoiukonto	1 145 192	10,5842 %	Marcel Vichmann ja Ants Ratas
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,1004 %	Arti Arakas, (FOND-i nõukogu esimees) ja Frank Õim
Vello Kunman	632 148	5,8425 %	Vello Kunman

FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli otseste või kaudsete osaluste 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 Üldkoosolek ning igapäevajuhtimise ja strateegia elluviimise 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 depositoryumi 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 kolm juhatuse liiget: Viljar Arakas (juhatuse esimees, volitused kehtivad kuni 30.04.2026.a), Kristjan Tamla (juhatuse liige, volitused kehtivad kuni 30.04.2026.a) ja Maie Talts (juhatuse liige, volitused kehtivad kuni 30.04.2026.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 29.01.2029.a.

FOND-i audiitor on aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti, kes on auditeerinud Prospektis viidatud FOND-i majandusaasta aruande 2023. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu liige.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Alljärgnevalt on esitatud FOND-i peamine finantsteave majandusaastate kohta, mis lõppesid vastavalt 31.12.2022 ja 31.12.2023 ning 2023. aasta ja 2024. aasta 9-kuulise perioodi (III kvartal) kohta, mis lõppesid vastavalt 30.09.2023 ja 30.09.2024 ning mis on võetud või saadud viidetena Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja auditeerimata raamatupidamise vahearuanetest. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded, poolaasta aruanne ja III kvartali vahearuaned on koostatud kooskõlas IFRS-i nõuetega. 31.12.2022 ja 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.

Alates Aktsiate börsil noteerimisest avaldab FOND kvartaalsed vahearuaned, 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	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)	30.09.2024 (auditeerimata)	30.09.2023 (auditeerimata)
Üht liiki aktsiad	219 402 439	10 819 796	20,28	NAV aktsia kohta,€	20,21	20,55	20,15	20,76
				EPRA NAV aktsia kohta, €	20,96	21,91	20,96	21,44
				ROIC,%	0,004	17,0	5,2	3,6
				ROE,%	0,6	11,3	4,6	4,2
				ROA,%	0,4	6,4	2,7	2,4
				DSCR	1,8	2,2	1,7	1,8

* Seisuga 31.10.2024

Tabel 2 – Kinnise fondi kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2023 (auditeeritud)	2022 (auditeeritud)	9 kuud 2024 (auditeerimata)	9 kuud 2023 (auditeerimata)
Müügitulu	31 817	14 299	23 924	23 714
Investeeringute haldamisega seotud kulud, sh turustuskulud	-2 209	-634	-1 721	-1 513
Valitsemistasu	-2 148	-1 178	-1 616	-1 607
Edukustasukulu	0	0	0	0
Puhaskasum	1 000	11 408	10 104	6 880
Tavakasum aktsia kohta, eurodes	0,09	2,25	0,93	0,64

Tabel 3 – Kinnise fondi bilanss

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2023 (auditeeritud)	31.12.2022 (auditeeritud)	30.09.2024 (auditeerimata)
Netovarad kokku	218 698	104 264	217 928
Finantsvõimenduse määr, %	41	40	41

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

Tururisk – FOND investeerib Balti riikide kinnisvaraturul, mistõttu hindab FOND tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste 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. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada FOND-i finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

Tehingu vastaspoole risk – tuleneb FOND-i varaga tehtava tehingu vastaspoole suutmatusest täita lepingu sõlmimisel võetud kohustusi. FOND on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi nõuete FOND-ile (või SPV-le) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust tasuda üürimakseid) ja läbi krediidasutuste hoiustel paikneva FOND-i vara (nt krediidasutuse maksejõuetus). Riski realiseerumine võib avaldada FOND-i finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus FOND-i varade valitsemisel ja tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

Intressirisk - tuleneb FOND-i finantskohustuste 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. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused FOND-i jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht. Lisaks võib FOND-i poolt investeeringuteks kasutatava laenukapitali hinda mõjutada rahvusvahelistel turgudel 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.

Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk – FOND investeerib emissioonist laekuvad vahendid valdavalt läbi SPV-de kinnisvarasse, mis on üldjuhul madalama likviidsusega. See tähendab, et FOND-il võib minna oodatust kauem emissioonist laekuvate vahendite investeerimisega või FOND ei

pruugi leida tulusaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul paiknevad emissioonist laekuvad vahendid krediidiasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seega, kui FOND ei suuda peale Pakutavate Aktsiate emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega kaasneda FOND-i aktsionäridele madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige sellest, kui kõrge on Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus. Aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk on seda suurem, mida madalam on Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus.

Sõjategevusega seotud risk – veebruaris 2022. a alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Prospekti koostajale teadaolevalt ei ole FOND-ile läbi SPV-de kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju FOND-i finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aga ilmneda riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need FOND-i mõjutada nt läbi investorite usalduse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

Oluline teave väärtpaberite kohta

Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Prospekti seisuga on FOND-i registreeritud aktsiakapital 108 197 960 eurot, mis on jagatud 10 819 796 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.a on FOND-i Aktsiad noteeritud ja Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. Pakkumise käigus pakub FOND kuni 1 000 000 uut lihtaktsiat, mis kuuluvad olemasolevate Aktsiatega samasse klassi (**Pakutavad Aktsiad**). Pakkumise ajal on Pakutavate Aktsiate nimetus EfTEN Real Estate Fund aktsia täiendav 7 ja Pakutavatel Aktsiatel on ajutine ISIN EE3805127240, mis suletakse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise järgselt ja misjärel on Pakutavad Aktsiad võrdsed st neil on sama rahuldamisjärk kõigi olemasolevate Aktsiatega nimetusega EfTEN Real Estate Fund 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 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 aktsionäri 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-is, va juhul, kui FOND-i Üldkoosoleku otsusega aktsionäride eesmärkimisõigus välistatakse. 16.10.2024.a Üldkoosoleku otsusega, millega anti Nõukogule volitused aktsiakapitali suurendamiseks ja Pakkumise läbiviimiseks, ei välistatud olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigust. Aktsionäri on õigus võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus.

Õigus teabele. Kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele FOND-i tegevuse kohta, mida aktsionärid 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. 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 üüri maksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksed), 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 2024.a alanud ja sellele järgnevate majandusaastate eest.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Alates 01.12.2017.a 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 30.12.2024.a või sellele lähedane kuupäev.

Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

Väärtpaberite volatiilsus ja likviidsusrisk. FOND-i tootlus ei ole garanteeritud ja see võib läbi aja oluliselt kõikuda, st investeeringu tegemisel Pakutavatesse Aktsiatesse ei ole väärtuse säilimine ja/või kasvamine garanteeritud. FOND-i varasem tootlus ei anna seega indikatsiooni FOND-i tulevase tootluse kohta. Madal aktiivsus väärtpaberiturul võib põhjustada suure erinevuse selle vahel, mida väärtpaberite eest küsitakse ja millise hinnaga lõpuks väärtpabereid müüakse, mis võib omakorda kaasa tuua väärtpaberituru piiratud likviidsuse. Seega võib juhtuda, et investoril, kes märgib Pakutavaid Aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud Pakutavaid Aktsiaid pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa, mistõttu võib investeerimine FOND-i tuua investorile nii kasumit kui kahjumit.

Dividendi mittemaksmise risk. FOND ei taga dividendide maksmist. Investor ei pruugi saada tulu soovitud suuruses või üldse mitte. Dividendi maksmine sõltub FOND-i majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks (nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu) või tulenevalt Fondivalitseja ja FOND-i juhtkonna hinnangust FOND-i väljavaadete ja riskide kohta (nt pandeemia oludes).

Osaluse vähenemise (lahjenemise) 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-is väheneda. Samuti peab investor arvestama, et Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada Üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud häälest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa investoril osaluse lahjenemise.

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 1 000 000 uut aktsiat (**Pakutavad Aktsiad**), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Seejuures jätab FOND endale Suurendamisõiguse 500 000 Pakutava Aktsia võrra Pakkumist suurendada. 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, Lätis ja Leedus ning üheski muus jurisdiktsioonis peale nimetatute Pakkumist ei toimu. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud. Pakkumise eeldatav ajakava:

21.11.2024 kell 9.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi algus
06.12.2024 kell 15.30 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi lõpp
10.12.2024	Pakutavate Aktsiate jaotuskava kinnitamine
13.12.2024	Väärtuspäev (arvelduste ja Pakutavate Aktsiate ülekannete tegemine)
23.12.2024 või sellele lähedane kuupäev	Aktsiakapitali suurendamise kande tegemine Eesti äriregistris
30.12.2024 või sellele lähedane kuupäev	Pakutavate Aktsiate esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil

Õigus Pakkumises osaleda. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, Lätis ja Leedus, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s või kellel on väärtpaberikonto finantsasutuses, kes on Nasdaq Baltic börsi liige. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investoril isikut Nasdaq CSD-le ja FOND-ile.

FOND-i olemasolevatel aktsionäridel st isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 20.11.2024.a Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdeline aktsionäri olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga, st võrdeliselt oma osalusega FOND-is.

Näide eesõiguse kasutamise kohta eeldusel, kui märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad: FOND-i aktsiate arv enne Pakkumist on 10 819 796. Juhul, aktsionäri kuulub seisuga 20.11.2024. a 1 000 Aktsiat, moodustab aktsionäri osalus FOND-is 0,0092% ja Aktsionäri maksimaalne aktsiate arv eesõigusega märkimisel on seega 92 Pakutavat

Aktsiat (valem: $0,0092\% \times 1\,000\,000$ aktsiat). Seega on maksimaalne eesõigusega märkimise suhe olemasolevatesse Aktsiatesse 9,2% (valem: $1\,000\,000 \div 10\,819\,796$).

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 06.12.2024.a kell 15.30-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 19,00 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 9,00 eurot on ülekurs.

Märkimisperiood. Pakkumise periood algab 21.11.2024.a kl 09.00 ja lõppeb 06.12.2024.a kl 15.30 Eesti aja järgi, mille jooksul investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimiseks tuleb investoril esitada märkimiskorraldus.

Märkimiskorraldused. Eestis toimub Pakutavate Aktsiate märkimine Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu ja märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund aktsia täiendav 7
ISIN kood:	EE3805127240
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (aktsia kohta):	19,00 eurot
Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutavate Aktsiate hinnaga
Tehingu liik:	„ost“ või „märkimine“
Arveldusviis:	Väärtpaberiülekanne makse vastu
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund AS
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	13.12.2024

Lätis ja Leedus peab investor, kes tahab märkida Pakutavaid Aktsiaid, võtma ühendust finantsasutusega, kes on Nasdaq Baltic börsi liige ja haldab investori väärtpaberikontot ning esitama pakkumise Pakutavate Aktsiate ostmiseks ostukorralduse vormis, mida see finantsasutus aktsepteerib ning mis on kooskõlas Prospekti tingimustega.

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 esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega 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.

Jaotamine. Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 19 000 000 eurot. FOND võib seejuures Pakkumisperioodi lõppedes kasutada Suurendamisõigust ning suurendada Pakutavate Aktsiate arvu 500 000 Pakutava Aktsia võrra. 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 võrdsele kõigi ülejäänud investoritega. Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nende vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nende vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on: (a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning (c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv. Seejuures on Nõukogul õigus seada miinimumlävend, millest allapoole jäävad märkimisavaldused täidetakse täies mahus. Samuti on Nõukogul õigus otsustada suurte märkimisavalduste osas individuaalsed jaotamise põhimõtted. Kõik ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil arvestades ka eeltoodut, 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. Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i Juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistatakse 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud st aktsiakapitali suurendamise aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv. Alamärkimisel st 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 13.12.2024.a (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiuülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investorite kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Eesti äriregistris eeldatavalt 23.12.2024.a (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Eesti äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused. Kui investorite märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investorite rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 13.12.2024.a 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 10 819 796 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 1 000 000 Pakutavat Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital 118 197 960 eurot eeldusel, et märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad ja Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumise käigus ei muudeta, sh FOND ei kasuta Suurendamisõigust. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 92% 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 investimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Tallinnas Härgmäe tn 8 ja Piimamehe tn 7 kinnistute ning Harjumaal, Harku vallas, Laabi külas, Paemurru tee 3 kinnistu omandamisel Kontserni 7,2 miljoni euro suuruse sildfinantseeringu lõpetamiseks. Ülejäänud 11,75 miljoni euro osas uute kavandatavate investeeringute tegemiseks. FOND on pidamas läbirääkimisi Eesti uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahas ca 7 miljonit eurot, millest 3,5 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 ja kui FOND ei kasuta Suurendamisõigust, on oodatav brutotulu 19 000 000 eurot ja oodatav puhastulu ligikaudu 18,5 miljonit eurot. Juhul, kui FOND kasutab Suurendamisõigust on oodatav brutotulu 28 500 000 eurot ja oodatav puhastulu ligikaudu 27,8 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 292 688 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,7% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.