

EFTEN REAL ESTATE FUND AS
TÄIENDAVATE AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE,
NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT
1 000 000 AKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA 10 EUROT AKTSIA KOHTA
KOOS VÕIMALUSEGA SUURENDADA PAKKUMIST 500 000 AKTSIA VÕRRA

AKTSIATE PAKKUMISHIND 19,00 EUROT
PAKKUMISE PERIOOD 21.11.-06.12.2024

EFTEN Real Estate Fund AS-i (edaspidi **FOND**) 1 000 000 täiendava aktsia (edaspidi **Pakutavad Aktsiad**) avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt (edaspidi **Prospekt**) on koostatud ja avaldatud seoses FOND-i täiendavate aktsiate avaliku pakkumisega Eestis, Lätis ja Leedus (edaspidi **Pakkumine**). Lisaks nimetatutele üheski teises jurisdiktsioonis Pakutavaid Aktsiaid avalikult ega mitteavalikult ei pakuta. Pakutavaid Aktsiaid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid, samuti kehtestatud finantssanktsioonidest tulenevalt Venemaa ega teiste riikide isikud, kellele pakkumine ja/või kelle poolt Pakutavate Aktsiate omandamine oleks ebaseaduslik.

Ülemärkimise korral võib FOND omal äranägemisel suurendada Pakutavate Aktsiate arvu kuni 500 000 Pakutava Aktsia võrra (**Suurendamisõigus**), nii et emiteeritavate ja investoritele jaotatavate Pakutavate Aktsiate koguarv on pärast sellist suurendamist maksimaalselt kuni 1 500 000 Pakutavat Aktsiat.

FOND jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta selle tingimusi Prospektis toodud tingimustel.

Prospekt on koostatud Fondivalitseja poolt seoses Pakkumisega vastavalt 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**).

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 30.12.2024 või sellele ligilähedasel kuupäeval.

Käesoleva Prospekti on Finantsinspeksioon kinnitanud registreerimisnumbri 4.3-4.9/5662 all. Prospekti Finantsinspeksioonis kinnitamine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Finantsinspeksioon kinnitab üksnes, et Prospekt vastab täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, mis on kehtestatud Prospektimäärusega. Prospekt on koostatud teiseste emissioonide lihtsustatud prospektina.

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 JA SEOTUD PIIRANGUD	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	8
1.10.	VIIDETENA ESITATUD TEAVE	8
1.11.	PROSPEKTI KINNITAMINE	9
1.12.	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	9
2.	<i>KOKKUVÕTE</i>	10
3.	<i>RISKITEGURID</i>	17
3.1.	FONDILE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID.....	17
3.2.	FONDI TEGEVUST MÕJUTAVAD POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID.....	19
3.3.	RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI AKTSIATE JA PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA	20
4.	<i>PAKKUMINE</i>	21
4.1.	PAKUTAVAD AKTSIAD	21
4.2.	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE	22
4.3.	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	26
5.	<i>FOND-i AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED</i>	27
5.1.	ÜLDINE TEAVE FOND-i AKTSIATE KOHTA.....	27
5.2.	AKTSIATEGA SEOTUD ÕIGUSED	27
5.3.	TEAVITAMISE KOHUSTUS	29
5.4.	AKTSIONÄRID.....	29
6.	<i>TEAVE FONDI KOHTA</i>	30
6.1.	ÜLDINE INFORMATSIOON.....	30
6.2.	FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA.....	30
6.3.	FOND-i STRUKTUUR.....	31
6.4.	FOND-i INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE	37
6.5.	DIVIDENDIPOLIITIKA JA DIVIDEND.....	39
6.6.	KONTSERNI TEGEVUSÜLEVAADE JA FINANTSSEISUND.....	39
6.7.	OLULISED LEPINGUD	42
6.8.	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED	43
6.9.	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA	43

6.10.	JUHTIMINE	43
6.11.	KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE	48
6.12.	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE.....	48
6.13.	TEABE AVALDAMINE.....	49
6.14.	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE	51
7.	<i>FONDI TEENUSEPAKKUJAD</i>	52
7.1.	ÜLDIST	52
7.2.	FONDIVALITSEJA	52
7.3.	DEPOSITOORIUM.....	54
7.4.	AUDIITOR.....	55
7.5.	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA	55
7.6.	KINNISVARA HINDAJA	55
8.	<i>FOND-I TASUD JA KULUD</i>	56
8.1.	FOND-I ARVEL MAKSTAVAD TASUD JA KULUD.....	56
8.2.	TASUDE JA KULUDE MÄÄRAD.....	56
8.3.	TASUDE JA KULUDE MAKSMINE.....	58
9.	<i>MAKSUD</i>	59
9.1.	ETTEVÖTTE TULUMAKS	59
9.2.	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE	60
9.3.	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL	60
9.4.	INVESTEERMISKONTO.....	61
10.	<i>LISAD</i>	62

1. SISSEJUHATAV ÜLDINFO

1.1. KOHALDATAV ÕIGUS

Prospekt on koostatud seoses Pakkumisega vastavalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusele (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaperite 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 väärtpaperite 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 Delegeeritud Määruse lisadele 3, 4 ja 12. Prospekt on ühest dokumendist koosnev prospekt Prospektimääruse tähenduses.

Prospektile kohaldatakse Eesti seadusi, välja arvatud osas, milles tuleb rahvusvahelise eraõiguse kohaselt juhinduda muu jurisdiktsiooni seadustest. Mistahes vaidlused, mis võivad tekkida või tõusetuda seoses Prospekti või Pakkumisega, lahendatakse Eestis Harju Maakohtus, kui seadus ei näe ette muu kohtu välistavat jurisdiktsiooni ning sellistest sätetest ei ole võimalik poolte kokkuleppega kõrvale kalduda.

Isik, kes soovib Pakutavaid Aktsiaid märkida ja omandada, peab täitma kõiki kohaldatavaid õigusnorme, mis kehtivad selles riigis, kus isik FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märgib, ostab, müüb või Prospekti levitab. Juhul, kui Pakutavate Aktsiate märkimiseks või omandamiseks vajab isik luba, nõusolekut või kooskõlastust, kohustub iga Pakutavate Aktsiate märkija ja omandaja ise kõik sellised load, nõusolekud või kooskõlastused hankima. FOND ega Fondivalitseja ei vastuta selliste kohustuste täitmise eest.

1.2. VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab EFTEN Real Estate Fund AS (eelnevalt defineeritud kui **FOND**), asukoht A. Lauteri 5, Tallinn, Eesti Vabariik. Prospektis sisalduv teave pärineb FOND-ilt, Fondivalitsejalt ja muudest Prospektis märgitud allikatest.

FOND võtab endale täieliku vastutuse Prospektis esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga. Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, usub FOND, et Prospektis sisalduv teave on FOND-i parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega, tõene ega sisalda väljajätmissi, mis võib Prospekti tähendust mõjutada või muuta seda ebatäpseks või eksitavaks.

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 tegevuse või Pakkumise kohta on tehtud avalikuks kolmandate isikute poolt või saadud muul viisil.

Pakkumises osalemisel tuleb igal investoril endal tugineda käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile ning õigus-, äri- ja maksuküsimustes tuleks investoril vajadusel 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-iga seotud asjaolud, sh riskitase ning FOND-i aktsionäri õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid FOND-iga 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 ka pärast FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeeringu tegemist.

1.3. PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud Prospekti kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti kinnitamise 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 Finantsinspeksiioonis. Prospekti lisa koostamine võib olla vajalik näiteks Pakkumise tingimuste olulise muutmise korral või olukorras, kus FOND-i varade erakorralise hindamise (nt mõne FOND-i jaoks olulise riski realiseerumise järgselt) tulemusena hinnatakse FOND-i vara või varasid olulisel määral ümber. Prospekti lisa avalikustatakse samaväärsel viisil nagu avalikustati Prospekt. Prospekti lisa moodustab Prospekti lahutamatu osa.

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 JA SEOTUD PIIRANGUD

Pakkumine viiakse läbi üksnes Eestis, Lätis ja Leedus vastavalt Pakkumise tingimustele, mida on kirjeldatud Prospekti osas 4 „Pakkumine“. Pakkumist ei viida läbi üheski teises riigis peale Eesti, Läti ja Leedu. 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 saavad 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 Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga, 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 või 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“, „kavatus“, „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 alljärgnevaid lühendeid ja mõisteid järgmises tähenduses, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi, välja arvatud juhul, kui kontekstist tuleneb teisiti:

Aktsiad	Kõik FOND-i aktsiad, sh Pakutavad Aktsiad, 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 väärtpaperite 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 2024. majandusaasta eest;
DSCR	FOND-i võla kattekordaja. Näitaja iseloomustab kui mitmekordselt ületab FOND-i EBITDA FOND-i laenu teenindusega seotud kulutusi. Arvutatakse järgmise valemiga: perioodi EBITDA / (intressikulud + laenu annuiteetmaksed (põhiosa)); tuleneb ingliskeelsete sõnade "Debt Service Coverage Ratio" esitähedest;
EBITDA	kasum enne finantskulusid, tulumaksukulu, põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust ja amortisatsiooni; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization" 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 + kinnisvarainvesteeringutega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustus) / aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.
EURO	on Euroopa ühtsesse valuutasüsteemi kuuluvate riikide ühisvaluuta. Euro lühend on EUR ja tähis - €;
EVR	Nasdaq CSD SE Eesti filiaali poolt peetav Eesti väärtpaperite register;
Finantsvõimendus	Võõrkapitali kasutamine investeeringute finantseerimiseks, mida FOND võib investeerimisel kasutada 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-raha asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaperituru üle;
FOND	EFTEN Real Estate Fund AS, registrikood: 12864036, aadress: A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114; LEI kood 485100008JBI71L7643;
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 "International Financial Reporting Standards" esitähedest;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaperite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaperile nende registreerimisel ja on iga väärtpaperi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN koode Nasdaq CSD. Pakkumisega seondult antakse Pakkumise läbiviimise ajaks Pakutavatele Aktsiatele ajutine ISIN kood EE3805127240, 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 SPV-de 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 puhaväärtus, 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 21.11.2024.a kell 09.00 ja lõpeb 06.12.2024.a kell 15.30;
Pakkumishind	Pakutavate Aktsiate pakkumishind, mis on 19,00 eurot, millest 10,00 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 9,00 eurot ülekurss;
Pakutavad Aktsiad	11.11.2024.a nõukogu otsuse alusel emiteeritavad 1 000 000 FOND-i lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel. Seejuures võib FOND ülemärkimise korral omal äranägemisel kasutada Suurendamisõigust;
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 pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ;
Puhaskasum	Aruandeperioodi kõikide tulu- ja kulusummade vahe;
Põhikiri	FOND-i põhikiri, 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 keskmised 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 valemina: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Invested Capital" esitähedest;
SPV	Eriotstarbeline ühing FOND-i investeringuteks, sh Tütarettevõtjad ja EFTEN SPV11 OÜ, mis on FOND-i sidusettevõtte; tuleb ingliskeelsete sõnade "Special Purpose Vehicle" esitähedest;
Suurendamisõigus	FOND-i õigus suurendada Pakkumist 500 000 Pakutava Aktsia võrra;
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 Riga Airport SIA, EFTEN Piepilsetas SIA, EFTEN Rutkauskos UAB EFTEN Pirita OÜ, EFTEN Ramygalos UAB, EFTEN Valkla OÜ, EFTEN Ermi OÜ, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, EFTEN Jūrkane SIA, EFTEN Jelgava SIA, EFTEN Terbata SIA, EFTEN Menulio UAB, EFTEN ABC SIA, Auras Centrs SIA, EFTEN Hārgmāe OÜ ja EFTEN Paemurru OÜ;
Üldkoosolek	FOND-i aktsionāride üldkoosolek, mis on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan.

1.8. ARVANDMETE ESITAMINE

Prospektis esitatud finantsandmed on eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus, va 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

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. Kui teave pärineb kolmandalt isikult, siis on Prospektis sellise teabe juures olemas ka viide vastavale allikale.

1.10. VIIDETENA ESITATUD TEAVE

FOND-i finantstulemused 31.12.2023.a lõppenud majandusaasta kohta, finantstulemused 2024. a III kvartali kohta seisuga 30.09.2024.a 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 Pakutavatesse 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
2024. a III kvartali vahearuanne	FOND-i auditeerimata 9 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30.09.2024.a (lk 12-33)	https://eref.ee/wp-content/uploads/2024/10/EREF_9kuud_vahearuanne_2024_est.pdf
FOND-i konsolideeritud	FOND-i IFRS-i raamatupidamise aruanne 2023. aasta kohta (lk 19-53) ja audiitori aruanne (lk 54-63)	https://eref.ee/wp-content/uploads/2024/02/EFTEN-Real-Estate-Fund-AS-2023-est.pdf

majandusaasta aruanne 2023		
Põhiteave	Põhiteave FOND-i kohta	https://eref.ee/wp-content/uploads/2024/02/EREF_Investorile_esitatav_pohiteaveEST_2024_02.pdf
Põhikiri	FOND-i põhikiri	https://eref.ee/wp-content/uploads/2024/10/EREF_pohikiri.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 4.3-4.9/5662 all.

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

1.12. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on vastavalt 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, selle inglise keelse tõlke ja/või Prospekti kokkuvõtte elektroonilise koopia. Prospekti, selle tõlke ja/või Prospekti kokkuvõtte paberkoopia edastatakse taotluse korral huvitatud isikule Eestis, Lätis või Leedus st 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 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 algustähega 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: 485100008JB171L7643. 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 Aktsiaid pakutakse avalikult üksnes Eestis, Lätis ja Leedus. 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, st FOND-i sihtturuks 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 Öim
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. Juhatus 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 deponooriumi 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 vahearuannetest. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded, poolaasta aruanne ja III kvartali vahearuanded 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 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	31.12.2023 (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

tuhandetes eurodes	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 krediitiasutuste hoiustel paikneva FOND-i vara (nt krediitiasutuse 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 krediitiasutuse 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 aktsionäriale 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. Aktsionäriil 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 üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksed 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 investeringu 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 suurusel 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 investori 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 investori 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 ülekursus.

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 võrdselt 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), „väärtpaberilekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori 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 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) 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 ülekandmiseni 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 investeerimisstrateegia 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 investeringute tegemiseks. FOND on pidamas läbirääkimisi Eesti uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahus 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 investeringute 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.

3. RISKITEGURID

Investeeringimine on alati seotud riskidega, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju FOND-i või SPV-de tegevusele ja/või Aktsiate 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 või SPV-dele või FOND-i Aktsiate hinnale. Seega, FOND-i investeeringud 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 kogu või olulise osa oma investeeringust. 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 investeeringul 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 Pakutavate Aktsiate omandamise otsuse tegemist tuleb hoolikalt tutvuda käesoleva Prospektiga tervikuna ja hinnata oma majanduslikku olukorda kaasates vajadusel pädev nõustaja.

3.1. FONDILE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

Peamisteks FOND-i ja Kontserni tegevusega seotud riskideks on järgmised riskid:

Tururisk – FOND investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, 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 majanduses 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 tehingu sõlmimisega võetud kohustusi. FOND on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi nõuete FOND-ile või SPV-le kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürimakseid) ja läbi krediitiasutuste hoiustel paikneva FOND-i vara (nt krediitiasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised FOND-i ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. 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. Selleks kavatseb FOND (tegutsetes vastavalt asjaoludele kas otse või asutatud/omandatud või tulevikus asutatavate/omandatavate SPV-de kaudu) sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist põhimõttel „*tunne oma klienti*“. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuse muutumiseks, hinnatakse iga potentsiaalset nõuet individuaalselt ning vajadusel otsustatakse nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmine. Üldiselt kavatsetakse hinnata maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, ja juhul, kui Fondivalitsejal on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõude laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Intressirisk - 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. 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 investeringuteks 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, sh Pakutavatesse Aktsiatesse tehtud investeringu 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.

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud nagu üüritud vähenemine või volatiilsus, vakantsus üüripindadel, varade realiseerimise aja ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel, pikaajaliste aktive turukõlblikkus, kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo ja finantseerimisstruktuur. FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i SPV-dele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute tegemisel, kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeeringu soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel ning et FOND-i või SPV võla katekordaja ei oleks investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades ka kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalset pikkust. Likviidsusrisiki realiseerumine võib negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.

Varade hoidmise risk on risk, et FOND-i deponitorium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua deponitoriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti risk, et varad hävivad või kaovad või leiab aset mis tahes muul moel varade väärtuse vähenemine (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 kindlustusrisiki 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 väline 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 väärtapaberiturul 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, deponitorium, klient jne) huvid on vastuolus FOND-i või SPV-de, sh Tütaretevõtja(te) 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 valitsetavatelt Fondidelt. Erandina on varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt 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, SPV-de 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 andmeturbeüsteemid 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.

Keskonnareostuse risk on risk, et Kontserni poolt omandatavatel kinnistutel võidakse avastada keskkonnareostus. Keskkonnakaitset puudutavate õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli ka sellistel juhtudel, kui kinnisasi 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

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 üürnikke. 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 läbi ehitusmaterjalide kehveva kättesaadavuse või hindade tõusu (mõjudes eelkõige negatiivselt FOND-i arendusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute finantstulemustele) ning investorite usaldusväärse langust Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

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 SPV-de 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.

Tervisekriisidega kaasnev risk – 2020.a varakevadel ja järgnevatel aastatel mõjutas maailma, sh Balti riikide majandusi ning kinnisvarasektorit viimaste aastakümnete ulatuslikuma levikuga viirusepuhang COVID-19. Viiruse leviku tõkestamiseks kehtestati karme riiklikke piiranguid, mis avaldasid kinnisvaraturul mõju eelkõige jaekaubanduse ja hotellisektorile orienteeritud kinnisvara segmendis. Kuigi käesoleva Prospekti koostamise ajaks on viirusepuhang taandunud, ei ole välistatud selle või mõne muu viiruse laialdane levik või pandeemia teke. Seetõttu võib mistahes viirusepuhangu väga laialdane hoogustumine ja piirangute taaskehtestamine mõjutada Kontserni tegevust (eelkõige kaubandussektoris) ja tuua kaasa oodatust madalama üüritulu avaldades seeläbi FOND-i finantstulemustele ja tootlusele negatiivset mõju.

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

Väärtpaberite volatiilsus ja likviidsusrisk - FOND-i tootlus ei ole garanteeritud ja see võib läbi aja oluliselt kõikuda, st investeringu tegemisel Pakutavatesse Aktsiatesse ei ole väärtuse säilimine ja/või kasvamine garanteeritud. 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. Nasdaq Tallinn börsi suhteliselt väike turu kapitalisatsioon ja madal likviidsus võib kahjustada aktsionäride võimalust müüa Aktsiaid Nasdaq Tallinna börsil või võib suurendada Aktsia hinna volatiilsust. 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. Kuna FOND on kinnine fond, ei ole Aktsiad investori nõudmisel tagasi võetavad, mis tähendab, et FOND-il ei ole kohustust Aktsiaid, sh Pakutavaid Aktsiaid tagasi võtta Aktsia puhasväärtusega. Investorid saavad Aktsiaid võõrandada ainult Tallinna börsil tehingu sõlmides või börsivälise tehinguga poolte vahel kokkulepitud hinnaga. See tähendab, 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 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). Samuti võib FOND-i üldkoosolek otsustada kasumist dividendi mitte maksta juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks.

Osaluse vähenemise (lahjenemise) risk - FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevat emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali vastavalt vajadusele, sh 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 häältest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa investori osaluse lahjenemise.

Pakkumise tühistamise risk. Kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, et saa FOND tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud Pakutavaid Aktsiaid. FOND-il on õigus sellisel juhul pikendada märkimise aega, kasutada Suurendamisõigust 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.

4. PAKKUMINE

Vastavalt 11.11.2024. a FOND-i Nõukogu otsusele, mille aluseks on Üldkoosoleku 16.10.2024 otsus ja Üldkoosolekult saadud volitused FOND-i aktsiakapitali suurendamiseks, emiteerib FOND kuni 1 000 000 Pakutavat Aktsiat. Seejuures jätab FOND endale Suurendamisõiguse 500 000 Pakutava Aktsia võrra Pakkumist suurendada.

FOND pakub 1 000 000 Pakutavat Aktsiat avalikult ainult Eestis, Lätis ja Leedus füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid) ja üheski muus jurisdiktsioonis Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta. Täpsemalt vaata Pakkumise läbiviimise kohta Prospekti punkti 4.2 „Pakkumise läbiviimine“. FOND-i olemasolevatel aktsionäridel on tulevalt FOND-i Põhikirjast märkimise eesõigus vastavalt kehtivale õigusele ja Pakkumise tingimustele ning seda ei ole Üldkoosoleku otsusega välistatud. FOND ei ole teadlik ühegi suuraktsionäri, FONDI juhtorgani liikme ega Fondivalitseja juhtorgani liikme või muu isiku võimalikust kavatsusest märkida Pakkumise käigus enam kui viis protsenti Pakkumise mahust.

Pakkumise korraldajaks on FOND. Seejuures Prospekti registreerimise haldusmenetluses esindab FOND-i Fondivalitseja. FOND-i turustamisel esindavad FOND-i Fondivalitsejaga koostöös ka peamine müügipartner AS LHV Pank (registrikood 10539549; aadress Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti edaspidi **LHV**) ja kaaspartnerid: Eestis ja Lätis - AS Redgate Capital (registrikood 11532616; aadress Pärnu mnt 10, Tallinn 10148, Eesti) ning Leedus - UAB FMĮ "Orion securities" (registrikood 122033915; aadress Antano Tumėno g. 4, Vilnius LT-01109). Lisaks turustamisele nõustab LHV FOND-i, börsisüsteemis oksjoni käivitamisel ning nõustab ja toetab tehniliselt FOND-i Pakutavate Aktsiate jaotamisel. FOND-i Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eesti Nasdaq CSD Eesti filiaali (edaspidi **Nasdaq CSD**) kontohaldurite kaudu ning Lätis ja Leedus finantsasutuse, kes on Nasdaq Baltic börsi liige ja haldab investori väärtapabrikontot, 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 tulevikus 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 põhimekirjas.

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 kuni 1 000 000 uut Aktsiat, mille nimiväärtus on kokku 10 000 000 eurot. Seejuures jätab FOND endale Pakkumise Suurendamisõiguse 500 000 Pakutava Aktsia võrra Pakkumist suurendada. 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 20.11.2024.a Nasdaq CSD arvelduspäeva 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 4.2 „Pakkumise läbiviimine“.
Aktsiate pakkumishind	Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 19,00 eurot, millest 10,00 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 9,00 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 2024. 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 „Aktsiatega 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 23.12.2024.a (mis võib muutuda). Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2024. 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 21.11.2024.a kl 09.00 (Eesti aja järgi) ja lõppeb 06.12.2024.a kl 15.30 (Eesti aja järgi).	
	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
	Juhul, kui Pakkumisperioodil on märgitud on vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i Juhatusel kookõlas kehtiva õiguse ja Nõukogu otsusega õigus pikendada märkimise aega või tühistada Pakutavad 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.	
Õigus Pakkumises osaleda	Avalik pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis, Lätis ja Leedus. Käesoleva Prospekti mõttes loetakse: (i) „Eestis olevaks“ isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s; (ii) „Lätis olevaks“ isikud, kellel on väärtpaberikonto finantsasutuses, kes on Nasdaq Baltic börsi liige; (iii) „Leedus olevaks“ isikud, kellel on väärtpaberikonto finantsasutuses, kes on Nasdaq Baltic börsi liige.	
Tüüpinvestori kirjeldus	FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselistele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Investor peab FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske. 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.	
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mistahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimisel miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.	
Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus	Aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i olemasolevatel aktsionäridel st isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 20.11.2024. a Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Näide eesõiguse kasutamise kohta eeldusel, kui märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad: FOND-i aktsiate arv enne Pakkumist on 10 819 796. Juhul, aktsionäri kuulu seisuga 20.11.2024. a 1 000 Aktsiat, moodustab aktsionäri osalus FOND-is	

	<p>0,0092% ja Aktsionäri maksimaalne aktsiate arv eesõigusega märkimisel on seega 92 Pakutatavat Aktsiat (valem: $0,0092\% \times 1\,000\,000$ aktsiat). Seega on maksimaalne eesõigusega märkimise suhe olemasolevatesse Aktsiatesse 9,2% (valem: $1\,000\,000 \div 10\,819\,796$).</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 Pakutatavate Aktsiate jaotuse.</p> <p>Aktsionär võib võõrandada oma Pakutatavate Aktsiate märkimise eesõiguse. Pakutatavate Aktsiate märkimise eesõiguse võõrandamise leping tuleb esitada FOND-ile hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks, so hilisemalt 06.12.2024. a kell 16.00-ks Eesti aja järgi.</p> <p>Olemasolevate aktsionäride seadusest ja Põhikirjast tulenev eesõigus ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutatavaid Aktsiaid soovi korral suuremas või ka vastupidiselt väiksemas ulatuses või Pakutatavaid 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 Pakutatavate Aktsiate märkimiskorraldusi üksnes Pakkumise perioodi jooksul. Pakutatavate Aktsiate märkimiseks Eestis peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Pakutatavate Aktsiate märkimiseks Lätis või Leedus peab investoril olme väärtpaberikonto finantsasutuses, kes on Nasdaq Baltic börsi liige.</p> <p>Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD-le 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.</p> <p>Eestis 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>Nasdaq CSD kontohaldurite nimekiri on Nasdaq CSD veebilehel https://nasdaqcsd.com/estonia/et/list-of-participants/</p> <p>Märkimiskorraldus Eestis peab sisaldama järgmisi 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 aktsia täiendav 7</td> </tr> <tr> <td>ISIN kood:</td> <td>EE3805127240</td> </tr> <tr> <td>Väärtpaberite arv:</td> <td>Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida</td> </tr> <tr> <td>Hind (aktsia kohta):</td> <td>19,00 eurot</td> </tr> <tr> <td>Tehingu hind:</td> <td>Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutatavate Aktsiate hinnaga</td> </tr> <tr> <td>Tehingu liik:</td> <td>„ost“ või „märkimine“</td> </tr> <tr> <td>Tehingu arveldamine:</td> <td>Väärtpaberikorraldus makse vastu</td> </tr> <tr> <td>Tehingu vastaspool:</td> <td>EFTEN Real Estate Fund AS</td> </tr> <tr> <td>Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:</td> <td>99102006845</td> </tr> <tr> <td>Tehingu vastaspoole kontohaldur:</td> <td>Swedbank AS</td> </tr> <tr> <td>Tehingu väärtuspäev:</td> <td>13.12.2024</td> </tr> </table>	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:	Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida	Hind (aktsia kohta):	19,00 eurot	Tehingu hind:	Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutatavate Aktsiate hinnaga	Tehingu liik:	„ost“ või „märkimine“	Tehingu arveldamine:	Väärtpaberikorraldus makse vastu	Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund AS	Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845	Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS	Tehingu väärtuspäev:	13.12.2024
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:	Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida																												
Hind (aktsia kohta):	19,00 eurot																												
Tehingu hind:	Pakutatavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutatavate Aktsiate hinnaga																												
Tehingu liik:	„ost“ või „märkimine“																												
Tehingu arveldamine:	Väärtpaberikorraldus makse vastu																												
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund AS																												
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845																												
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS																												
Tehingu väärtuspäev:	13.12.2024																												

	<p>Lätis 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.</p> <p>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.</p> <p>Nasdaq Balticbörsi liikmete nimekiri on Nasdaq Balticveebilehel https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members</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 investor on Prospekti kohaselt vastavalt kas Eestis, Lätis või Leedus olev ja talle ei kohaldu ühegi muu jurisdiktsiooni õigusakt, mis keelaks tal märkimiskorraldust esitada või Pakutavaid Aktsiaid omandada või omada; 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 investeerimiskorralduse riskidest, mis võivad osutada suuremaks kui tema teadmised ja kogemused; 4) kinnitab, et ta FOND-i investorile esitatava Põhiteabe läbi lugenud; 5) kinnitab, et aktsepteerib FOND-i Põhikirja ja nõustub täitma selle sätteid FOND-i aktsionärina; 6) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Pakutavate Aktsiate eest kuni märkimiskorralduses toodud summani; 7) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus(ed) Nasdaq CSD-le ja FOND-ile ja tema andmete vahetamiseks FOND-i, Fondivalitseja, müügipartnerite, Nasdaq CSD ja kontohaldurite vahel nii enne Pakkumist, Pakkumisperioodi ajal kui pärast Pakkumise lõppu; 8) aktsepteerib ja nõustub, et FOND-il, Fondivalitsejal ja müügipartneritel on õigus saada Nasdaq CSD-le esitatud märkimiskorralduste suhtes igapäevast teavet; 9) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Pakutavaid Aktsiaid, kui on märgitud märkimiskorraldusel. 10) kohustub omandama talle jaotatud arvu Pakutavaid Aktsiaid ja maksma nende eest vastavalt käesolevas Prospektis toodud tingimustele; 11) volitab kontohaldurit, FOND-i müügipartnerit või finantsasutust, kelle vahendusel märkimiskorraldus esitatakse ja Nasdaq CSD-d vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Pakutavate Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja/või tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele; samuti parandama või täpsustama ilmselged vead või ebatäpsused, mis võivad ostukorraldusel esineda.
<p>Märkimiskorralduste muutmise ja tühistamine</p>	<p>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 tekkivad kulud kannab investor. Märkimiskorralduse muutmise jõustub hetkest, mil vastav kontopidaja muudab investori tehingukorraldust.</p>

<p>Pakutavate Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg</p>	<p>Märkimiskorralduse esitamiseks 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 blokeeringust samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamiseks seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema kontohalduri juures või finantsasutuses, kes on Nasdaq Baltic börsi liige või Nasdaq CSD kontohaldur ja haldab investori väärtpaberikontot, väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.</p>
<p>Ülemärkimine ja Suurendamisõiguse kasutamine</p>	<p>Pakutavate Aktsiate avalik Pakkumine loetakse ülemärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 Pakutava Aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 18 950 000 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Suurendamisõiguse kasutamise (sh selle ulatuse).</p>
<p>Pakutavate Aktsiate jaotamine</p>	<p>Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel toimub 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 nendele vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nendele vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning (c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv. <p>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.</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 Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Pakkumist ületavas osas kui FOND ei kasuta Suurendamisõigust liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.</p>
<p>Pakkumise tulemustest teatamine</p>	<p>FOND avalikustab Pakkumise esmased tulemused viivitusteta nende selgumisel börsiteatena eeldatavalt Pakkumisperioodi lõppedes ja lõplikud tulemused äriregistris aktsiakapitali suurendamise järgselt börsiteatena eeldatavalt 23.12.2024.a (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p>
<p>Alamärkimine ja pakkumise osa tühistamine</p>	<p>Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, pikendab FOND-i Juhatus pakkumise perioodi või tühistab 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud.</p> <p>Alamärkimisel st 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	Pakutavad Aktsiad registreeritakse Nasdaq CSD-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 13.12.2024.a (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse äriregistris eeldatavalt 23.12.2024.a (milline kuupäev võib samuti muutuda).
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 või muutmine	FOND jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimusi kuni Pakkumise käigus Pakutavate Aktsiate registreerimise ja ülekandmiseni. Pakkumise muutmise või tühistamise korral annab FOND sellest teada FOND-i veebilehel ning Nasdaq Tallinn infosüsteemi vahendusel.
Aktsiatega kauplemine	Kauplemine Pakutavate Aktsiatega algab eelduslikult Nasdaq Tallinna börsil 30.12.2024.a (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 erilisi huvisid, v.a olemasolevate aktsionäride eesõigus Pakutavaid Aktsiaid märkida. Sealhulgas on Fondivalitsejal enne Pakkumist 292 688 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,7% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust.
Lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 10 819 796 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 1 000 000 Pakutavat Aktsiat eeldusel, et FOND ei kasuta Suurendamisõigust. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital 118 197 960 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumise käigus ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 92% 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 investeringute omandamist.

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 investeringute tegemiseks. FOND on pidamas läbirääkimisi Eesti uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahus ca 7 miljonit eurot, millest 3,5 miljonit eurot moodustaks omafinantseering, kuid vastavat kohustavat lepingut ei ole sõlmitud. Muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeringute tegemiseks kui eelnevalt märgitud, FOND-il ei ole.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad ja 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 27,8 miljonit eurot.

Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkida sh 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.

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.a 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 reeglendiga selleks, et FOND-i taotlus kiidetaks heaks. Pakutavate Aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 30.12.2024.a, milline kuupäev võib muutuda.

Enne Pakkumist on FOND-i aktsiakapital 108 197 960 eurot ja FOND-il on 10 819 796 Aktsiat. Käesoleva Pakkumise käigus emiteerib FOND 1 000 000 Pakutavat Aktsiat hinnaga 19,00 eurot. Kui Pakkumine on edukalt lõpule viidud st märgitud on kõik Pakutavad Aktsiad ja aktsiakapitali suurendamine on registreeritud äriregistris, siis on FOND-il kokku 11 819 796 Aktsiat ning uueks aktsiakapitali suuruseks 118 197 960 eurot eeldusel, et FOND ei kasuta Suurendamisõigust. 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. Vastavalt 16.10.2024. a Üldkoosoleku otsusele andis Üldkoosolek kuueks kuuks alates Üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest FOND-i Nõukogu pädevusse FOND-i aktsiakapitali suurendamise otsustamine arvestades seejuures, et täiendavalt kaasatava kapitali rahaline maht ei ületaks 30 000 000 eurot ja olemasolevatel aktsionäridel säilib märkimise eesõigus.

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, sh Pakutavaid aktsiaid aktsionäridelt tagasi.

Aktsia puhasväärtust arvestatakse eurodes ning seda avaldatakse aktsionäridele igakuiselt. Lisaks eelnevalt nimetatud IFRS kohaselt arvatud 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 kinnisvarasettevõtjad. Eeldatakse kinnisvarasettevõtja pikaajalist majanduslikku strateegiat, mistõttu ajutised erinevused olukorras, kus varade müüki tõenäoliselt lähitulevikus ei toimu, hägustavad FOND-i netovara õiglase väärtuse läbipaistvust ning seetõttu elimineeritakse EPRA puhasväärtuse saamiseks IRFS-i kohaselt arvatud 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 Nasdaq Tallinna börsi tingimusi.

5.2.2. Üldkoosolekul osalemise õigus, hääleõigus

Iga Aktsia annab aktsionärile Üldkoosolekul ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile 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 aktsionäridele 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 aktsionärile 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 aktsiade 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 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 juhatus 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 2024. majandusaasta eest.

5.2.4. Märkimise eesõigus

Üldjuhul on uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on FOND-i aktsionäri eesõigus märkida uusi Pakutavaid Aktsiade võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Vastavalt 16.10.2024.a FOND-i Üldkoosoleku otsusele olemasolevate aktsionäride Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigust ei välistatud. FOND-i olemasolevaks aktsionäriks Pakkumisega seoses loetakse isik, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 20.11.2024.a Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga ja kellel eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiade võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga st 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 häältest. Põhiaktsionär peab üldkoosolekule esitama kirjaliku aruande (ülevõtmisaruande), 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. Aktsionäriil on 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 väärtpapierituru seaduse § 185 lg 1 tuleb aktsionäriil 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 6643 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
LHV Pensionifond L	1 210 475	11,19%	Madis Toomsalu (kõrgema juhtorgani liige, nõukogu esimees)
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,64%	Olav Miil, (FOND-i Nõukogu liige) ja Toomas Vaher
OÜ Hoiukonto	1 145 192	10,58%	Marcel Vichmann ja Ants Ratas
Altiuse KVI OÜ	1 092 845	10,10%	Arti Arakas, (FOND-i Nõukogu esimees) ja Frank Õim
Vello Kunman	632 148	5,84%	Vello Kunman

FOND-il on üht liiki aktsiaid ja seega 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.a aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis on asutatud ja mis tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel. FOND-i üle teostab järelevalvet Eestis 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.a ja FOND kanti Eesti äriregistrisse 10.06.2015.a, registrikoodi 12864036 all. FOND asutati tähtajalisena 10 (kümneks) aastaks ja tegutses tähtajalisena kuni 30.11.2017.a. FOND muutus tähtajatuks, kui FOND-i Üldkoosolek otsustas Põhikirja muuta ning FOND-i Aktsiad 01.12.2017.a 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, va 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.a nõutakse LEI koodi olemasolu kõigilt börsiemitentidelt, korraldatud teabele juurdepääsu parandamiseks ning alates 03.01.2018.a on LEI-koodi vaja igal juriidilisel isikul, kes soovib teha väärtpaberitehinguid, et talle investeerimisteenust osutav äriühing saaks täita raporteerimiskohustust.

FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund AS. FOND-i endine ärinimi oli 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 108 197 960 eurot. Aktsiakapitali võib ilma Põhikirja muutmata suurendada kuni 168 901 400 euronit. Seega, kui aktsiakapitali suurendatakse enam kui eelmises lauses nimetatud maksimummäär, tuleb eelnevalt muuta Põhikirja. Käesoleva Pakkumise raames võeti 11.11.2024.a FOND-i Nõukogu poolt vastu otsus suurendada aktsiakapitali 10 000 000 euro võrra ning Pakkumise eduka läbiviimise korral saab uueks aktsiakapitali suuruseks tingimusel, et FOND ei kasuta Suurendamisõigust, 118 197 960 eurot, milline suurus on väiksem kui Põhikirjas märgitud aktsiakapitali maksimummäär. Sellest tulenevalt Pakkumisega 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 on Üldkoosolek andnud Nõukogule sellised volitused 16.10.2024.a Üldkoosoleku otsusega eelnevalt nimetatud Nõukogu otsusega aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmiseks.

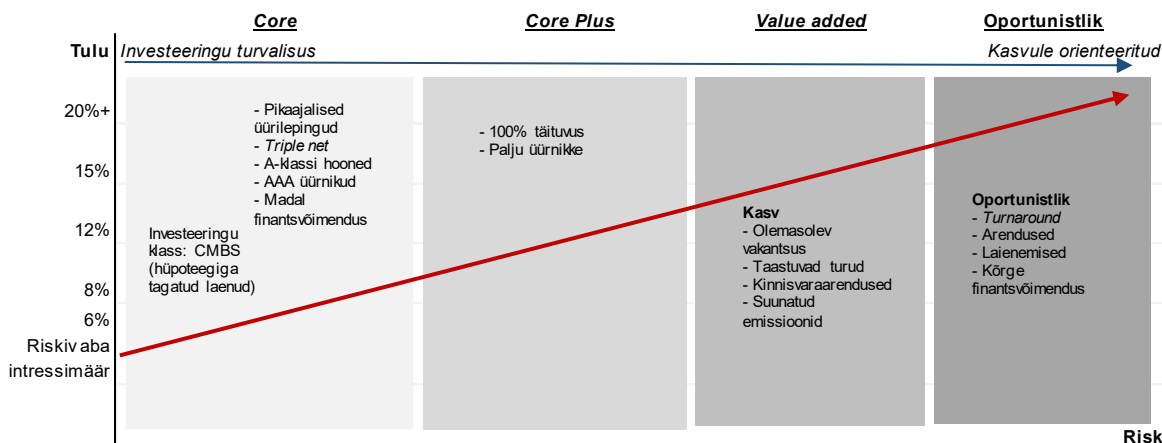
FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Tüüpilise investori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 „Pakkumine“.

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 ja seda strateegiat ei ole muudetud. FOND-i strateegia iseloomustamisel lähtub FOND alljärgnevast allt

rahvusvaheliselt tunnustatud kinnisvaraettevõtja The Prescott Group, LLC kinnisvarafondide jaotusest (<https://www.prescott-holdings.com>):



	Core	Core Plus	Väärtust lisav	Oportunistlik
Riskid	Minimaalne	Minimaalne-keskmine	Minimaalne-keskmine	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 krediitreeitusega üüri	Stabiilset tulu omavad hooned	Kasvupotentsiaaliga hooned	Repositsioneerimise vajadusega alakasutatud hooned

Core ja core plus fondid. Investeeringud 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 üüri(ud) + pikaajaline leping või mõlema teguri sümbioos. Need investeeringud on ka märksa tsüklilised, 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 ärisid 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 üüri baasi muutmist. Selliste fondide investeeringud ei ole keskendunud üksnes parimatele kinnisvara asukohtadele, vaid otsivad sobivaid investeeringuid, mille sisenemise tase jääb allapoole turu keskmist. Eeltoodud klassifikatsiooni arvestades on FOND väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse. FOND-i strateegia ei ole alates asutamisest muutunud.

6.3. FOND-i STRUKTUUR

6.3.1. FOND-i struktuur

FOND on konsolideerimisgrupi (Kontserni) emaettevõtja. FOND-il on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnevas tabelist toodud SPV-d, sh 37 Tütarettevõtjat, mis kõik kuuluvad 100 %-liselt FOND-ile ja üks 50% osalus sidusettevõttes, mille kaudu omab FOND kinnisvarainvesteeringuid.

FOND-i struktuur ja SPV-dele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud:

Emettevõtte:	EFTEN Real Estate Fund AS (FOND)				
SPV-d:	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 Tānassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald, Harjumaa	Eesti	100%	2016
EFTEN Laisves UAB	L3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2016
EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald, Harjumaa	Eesti	100%	2017
EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2017
EFTEN Evolution UAB	Evolution büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2018
EFTEN Tähesaju tee OÜ*	-	Eesti	100%	
EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%	2019
SIA „EFTEN Riga Airport“	airBaltic peakontor, Riia	Läti	100%	2020
SIA „EFTEN Piepilsētas“	Piepilsetas logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2020
EFTEN Rutkausko UAB	Rutkausko büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2020
EFTEN Pirita OÜ	Pirita Pansionaat, Tallinn	Eesti	100%	2020
EFTEN Ramygalos UAB	Ramygalos logistikakeskus, Panevežis	Leedu	100%	2021
EFTEN Valkla OÜ	Valkla Súdamekodu, Valkla, Harjumaa	Eesti	100%	2022
EFTEN Ermi OÜ	Tartu Súdamekodu, Tartu	Eesti	100%	2022
EFTEN SPV2 OÜ	Lauteri 5 büroohoone, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV3 OÜ	Uku keskus, Viljandi	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV4 OÜ	Rakvere Politsei ja pääste ühishoone, Rakvere	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV5 OÜ	Pärnu mnt 105 büroohoone, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV7 OÜ	Pärnu mnt 102 büroohoone, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV8 OÜ (EFTEN SPV7 OÜ tütarettevõtte)	Mustika keskus, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV11 OÜ	Hotell „Palace“	Eesti	50%	2023***
EFTEN SPV12 OÜ	Tammsaare tee Rautakesko, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV14 OÜ	Kuuli 10 logistikakeskus, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV15 OÜ	Võru Rautakesko, Võru	Eesti	100%	2023***
EFTEN SPV17 OÜ	Premia külmhoone, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN Jürkane SIA	Betooni 1A ja Betooni 6 logistikahoone, Tallinn	Eesti	100%	2023***
EFTEN Jelgava SIA	Jurkalne Tehchnology Park, Riia	Läti	100%	2023***
EFTEN Terbata SIA	RAF Centrs, Jelgava	Läti	100%	2023***
EFTEN Terbata SIA	Terbata büroohoone, Riia	Läti	100%	2023***
EFTEN Menulio UAB	Menulio 11 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2023***
EFTEN ABC SIA**	-	Läti	100%	2023***
Auras Centrs SIA	Jelgava arendusprojekt (arendusjärgus), Jelgava	Läti	100%	2023***
EFTEN Härgmäe OÜ	Härgmäe logistikakeskus, Tallinn	Eesti	100%	2024
EFTEN Paemurru OÜ	Paemurru logistiakeskus, Laabi küla, Harku vald, Harjumaa	Eesti	100%	2024****

* EFTEN Tähesaju tee OÜ omas Hortese aianduskeskust Tallinnas, milline kinnistu müüdi septembris 2024.a.

**EFTEN ABC SIA ei oma ühtegi kinnisvarainvesteeringut.

*** Bilansipäevaga 01.01.2023.a ühines FOND (ühendav fond) EFTEN Kinnisvarafond AS-ga (ühendatav fond). Ühinemisel omandas FOND muuhulgas kõik EFTEN Kinnisvarafond AS tütarettevõtjad ning osaluse ühissetevõtjas ning vastavalt tütarettevõtjatele ja ühissetevõtjale kuuluvad kinnisvarainvesteeringud.

****Võlaõiguslik omandamise leping on sõlmitud, kuid omandi üleandmiseks asjaõiguslepingut ei ole veel sõlmitud.

FOND-il ei ole osalusi muudes ühingutes kui eelnevalt nimetatud SPV-d. FOND-i ühel Tütarettevõtjal (EFTEN SPV7 OÜ-l) on osalus teises ühingu st EFTEN SPV7 OÜ omab 100% osalust EFTEN SPV8 OÜ-s. EFTEN SPV7 OÜ ja EFTEN SPV8 OÜ omavad koos Mustika keskust Tallinnas, Eestis.

FOND-i ühegi SPV osad ei ole noteeritud ühelgi börsil.

FOND-i ja kõigi SPV-de majandusaasta on kalendriaasta.

6.3.2. SPV-d

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.a registrikoodi nr 300073193 all. FOND omandas UAB "Saules Miestas" osa 12.08.2015.a 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" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.08.2015.a.

UAB "Verkių Projektas" on asutatud tähtajatuna 02.05.2006.a. 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.a allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel. UAB "Verkių Projektas" tegevuskoht on Vilnius, Leedu, kus asub Ulonu büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. UAB "Verkių Projektas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.12.2015.a.

SIA "EFTEN Krustpils" (endine ärinimi SIA "ERF Maritim") on FOND-i poolt 12.08.2015.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA "EFTEN Krustpils" on registreeritud Läti ettevõttere registris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 40103921371 all. 2016. a omandas SIA "EFTEN Krustpils" DSV logistikakeskuse Riias, mille majandamine on SPV majandustegevus. SIA "EFTEN Krustpils" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 12.08.2015.a.

EFTEN Tánassilma OÜ (asutamisel ärinimi EFTEN Projekt OÜ) on FOND-i poolt 30.05.2016.a Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Tánassilma OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14057883 all. EFTEN Tánassilma OÜ osanike nimekirja peab juhatus. 2016. a omandas EFTEN Tánassilma OÜ Tallinnas asuva DSV logistikakeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Tánassilma OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 30.05.2016.a.

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*) registrikoodi 304277453 all. EFTEN stasyļu, UAB omandas Vilniuses asuva DSV logistikakeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN stasyļu, UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 26.05.2016.a.

EFTEN Laisves UAB on FOND-i poolt 30.09.2016.a 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*) registrikoodi 304413063 all. SPV omandas 2016. a Vilniuses asuva Laisves 3 büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Laisves UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 20.10.2016.a.

EFTEN Seljaku OÜ on FOND-i poolt 19.04.2017.a Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Seljaku OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14244007 all. EFTEN Seljaku OÜ omandas 2017. a Laagris asuva Hortese aianduskeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Seljaku OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.a.

EFTEN Laagri OÜ (endine ärinimi Projekt 554 OÜ) on 31.05.2016.a Eesti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). FOND omandas 19.05.2017.a EFTEN Laagri OÜ osa, mis moodustas 100% EFTEN Laagri OÜ osakapitalist eesmärgiga omandada Laagri Selveri kaubanduskeskus. EFTEN Laagri OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14058888 all. EFTEN Laagri OÜ-le kuulub Laagri Selveri kaubanduskeskus, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Laagri OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2017.a.

EFTEN Evolution UAB (endine ärinimi SPV Saladus UAB) on 15.05.2018.a 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.a. EFTEN Evolution UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 304842002 all. EFTEN Evolution UAB omandas 2018. a Vilniuses asuva Evolution ärikeskuse, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Evolution UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.06.2018.a.

EFTEN Tähesaju tee OÜ on 19.04.2018.a 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. a Tallinnas Tähesaju kaubanduspargis asuva Hortese aianduskeskuse, mille majandamine oli SPV majandustegevus kuni 2024. a septembrini kui Hortese aianduskeskus müüdi. Prospekti kuupäeva seisuga EFTEN Tähesaju tee OÜ-i aktiivne majandustegevus puudub. EFTEN Tähesaju tee OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 31.05.2018.a.

EFTEN Autokeskus OÜ (endine ärinimi EFTEN Kolmas OÜ) on FOND-i poolt 13.12.2018.a 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. a Tallinnas Paldiski mnt 105 asuva ABC Motors autokeskuse kinnistud, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Autokeskus OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 07.02.2019.a.

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.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). FOND omandas 10.01.2020.a 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 ettevõttereegis (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 "EFTEN Riga Airport" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 03.03.2020.a.

SIA "EFTEN Piepilsetas" (endised ärinimed SIA „NHC3“ ja SIA "Pillar Investment 3") on 20.05.2016.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (*private limited liability company*). FOND omandas 10.01.2020.a 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 ettevõttereegis (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 "EFTEN Piepilsetas" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 03.03.2020.a.

EFTEN Rutkausk 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 Rutkausk UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 305599382 all. EFTEN Rutkausk UAB omandas 2020. a Vilniuses asuva Rutkausk büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Rutkausk UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 14.08.2020.a.

EFTEN Pirita OÜ (endine ärinimi EFTEN SPV19 OÜ) on FOND-i poolt 19.11.2020.a 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. a Tallinnas Pirita Pansionaadi kinnistu, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Pirita OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 17.12.2020.a.

EFTEN Ramygalos UAB on FOND-i poolt asutatud ja 08.06.2021.a Leedu õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Ramygalos UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 305791781 all. EFTEN Ramygalos UAB omandas 2021. a aadressidel Ramygalos tn 194E ja Ramygalos tn 190E, Panevezys, Leedu tööstus- ja laohoonete kinnistud, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Ramygalos UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 08.06.2021.a.

EFTEN Valkla OÜ on FOND-i poolt 16.03.2022.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Valkla OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 16461772 all. EFTEN Valkla OÜ omandas 2022. a Harjumaal Kuusalu vallas Valkla külas

Valklaranna tee 36 asuva kinnistu, mille majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Valkla OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 16.03.2022.a.

EFTEN Ermi OÜ on FOND-i poolt 16.03.2022.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Ermi OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 16461819 all. EFTEN Ermi OÜ omandas 2022. a Tartumaal Tartu vallas, Tila külas, Ermi tn 13 asuva hoonestusõiguse, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Ermi OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 16.03.2022.a.

EFTEN SPV2 OÜ on 05.05.2010.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV2 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 11936816 all. FOND omandas EFTEN SPV2 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV2 OÜ omandas 2010. a Tallinnas, A. Lauteri 5 kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV2 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV3 OÜ (varasemad ärinimed EFTEN SPV16 OÜ, Osaühing Shenon Kinnisvara) on 17.04.2004.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV3 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 11027166 all. FOND omandas EFTEN SPV3 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. EFTEN SPV3 OÜ (toonane ärinimi enne ühinemist EFTEN SPV16 OÜ) omandas 21.06.2021 ühinemisel EFTEN SPV3 OÜ-ga Viljandis UKU keskuse kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV3 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV4 OÜ (endine ärinimi OÜ Superficiarius) on 20.05.2009.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV4 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 11647934 all. FOND omandas EFTEN SPV4 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV4 OÜ omandas 2010. a hoonestusõiguse, millel asub Rakveres Politsei- ja pääste ühishoone, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV4 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV5 OÜ on 20.12.2011.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV5 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12208421 all. FOND omandas EFTEN SPV5 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV5 OÜ omandas 2010. a Tallinnas, Pärnu mnt 105 kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV5 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV6 OÜ on 21.12.2011.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV6 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12208705 all. FOND omandas EFTEN SPV6 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV6 OÜ omandas 2010. a Tallinnas, Pärnu mnt 102c kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV6 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV7 OÜ on 29.06.2012.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV7 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12307838 all. FOND omandas EFTEN SPV7 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV7 OÜ omandas 2012. a osa Tallinnas Karjavälja tn 4 asuva Mustika keskuse kinnistust, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV7 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV8 OÜ on 02.07.2012.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV8 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12308499 all. EFTEN SPV8 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, omab FOND läbi EFTEN SPV7 OÜ, mille FOND omandas EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV8 OÜ omandas 2012. a osa Tallinnas Karjavälja tn 4 asuva Mustika

keskuse kinnistust, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV7 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV11 OÜ on 06.02.2013.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV11 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12417099 all. FOND omandas EFTEN SPV11 OÜ osa, mis moodustab 50% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV11 OÜ omandas 2013. a Tallinnas, hotelli „Palace“ kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV11 OÜ finantstulemused on kajastatud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV12 OÜ on 06.06.2013.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV12 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12486048 all. FOND omandas EFTEN SPV12 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV12 OÜ omandas 2013. a Tallinnas, Tammsaare tee 49 ja Kuuli tn 10 kinnistud, milliste kinnisasjade majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV12 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV14 OÜ on 28.08.2013.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV14 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12526629 all. FOND omandas EFTEN SPV14 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV14 OÜ omandas 2013. a Võrus Rautakesko kinnistud, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV14 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV15 OÜ on 13.09.2013.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV15 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12536622 all. FOND omandas EFTEN SPV15 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV15 OÜ omandas 2013. a Premia külmoone kinnistu, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV15 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN SPV17 OÜ on 12.05.2014.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN SPV17 OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12659537 all. FOND omandas EFTEN SPV17 OÜ osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. OÜ EFTEN SPV17 OÜ omandas 2014. a Tallinnas Betooni 1A ja Betooni 6 logistikakeskuse kinnistud, milliste kinnisasjade majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN SPV17 OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

SIA "EFTEN JÜRKALNE" on 15.05.2014.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA "EFTEN Jürkalne" on registreeritud Läti ettevõtteregistris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 40103789226 all. 2014. a omandas SIA "EFTEN Jürkalne" Jürkalne äri-ja tööstuspargi kinnistu, mille majandamine on SPV majandustegevus. FOND omandas SIA "EFTEN Jürkalne" osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. SIA "EFTEN Jürkalne" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

SIA "EFTEN Jelgava" on 21.11.2012.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA "EFTEN Jelgava" on registreeritud Läti ettevõtteregistris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 45403035382 all. 2013. a omandas SIA "EFTEN Jelgava" RAF Centrs kaubanduskeskuse Jelgavas, mille majandamine on SPV majandustegevus. FOND omandas SIA "EFTEN Jelgava" osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. SIA "EFTEN Jelgava" on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

SIA "EFTEN Tērbata" on 01.12.2014.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA "EFTEN Tērbata" on registreeritud Läti ettevõtteregistris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 40103850204 all. 2014. a omandas SIA "EFTEN

Tērbata” Tērbata büroohoone Riias, mille majandamine on SPV majandustegevus. FOND omandas SIA “EFTEN Tērbata” osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. SIA “EFTEN Tērbata” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN Menulio UAB on 01.10.2015 Leedu õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Menulio UAB on registreeritud Leedu äriregistris (inglise keeles *The Commercial Register*) registrikoodi 304102984 all. EFTEN Menulio UAB omandas 2015. a Vilniuses asuva Menulio büroohoone, mille majandamine on SPV majandustegevus. FOND omandas EFTEN Menulio UAB osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. EFTEN Menulio UAB on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

SIA "EFTEN ABC" on 07.07.2022.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA “EFTEN ABC” on registreeritud Läti ettevõtteregistris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 40203411727 all. SIA “EFTEN ABC” ei oma kinnisvara ja aktiivset majandustegevust ei toimu. FOND omandas SIA “EFTEN Tērbata” osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. SIA “EFTEN Tērbata” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

SIA "AURAS CENTRS" on 12.12.2013.a Läti õiguse alusel tähtajatuna asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). SIA “Auras Centrs ” on registreeritud Läti ettevõtteregistris (inglise keeles *Register of Enterprises of Latvia*) registrinumbri 45403038800 all. SIA “Auras Centrs” omab Jelgavas arendusstaadiumis kinnistut. FOND omandas SIA “Auras Centrs” osa, mis moodustab 100% ettevõtte osakapitalist, EFTEN Kinnisvarafond AS-iga (ühendatav fond, ühinemisel lõppenud) 19.09.2022 sõlmitud ühinemislepingu alusel. SIA “Auras Centrs” on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.01.2023.a.

EFTEN Härgmäe OÜ on FOND-i poolt 18.09.2024.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Härgmäe OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 17072044 all. EFTEN Härgmäe OÜ omandas 2024. a Tallinnas Härgmäe 8 / Piimamehe 7 logistikakeskuse, milliste kinnisasjade majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Härgmäe OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 18.09.2024.a.

EFTEN Paemurru OÜ on FOND-i poolt 26.09.2024.a Eesti õiguse alusel tähtajatult asutatud ja tegutsev piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*). EFTEN Paemurru OÜ on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 17078041 all. EFTEN Paemurru OÜ omandas 2024. a Harjumaal Harku vallas Laabi külas Paemurru logistikakeskuse, millise kinnisasja majandamine on SPV majandustegevus. EFTEN Paemurru OÜ on konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 26.09.2024.a.

6.4. FOND-i INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

6.4.1. Investeerimispoliitika

FOND-i eesmärgid ja investeerimispoliitika on reguleeritud FOND-i Põhikirjas, mis on lisatud Prospektile selle osas 1.10 „Viidetena esitatud teave“ viitelisena. FOND-i investeerimisobjektid 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 büroohooned 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 st FOND ei tee investeeringuid detailplaneeringuteta, hoonestamata kinnistusse ega osta kinnistuid üksnes spekulatsioonise eesmärgil. Sellegi poolest valib FOND investeerimisobjekte vastavalt ülalkirjeldatud väärtust lisavale fondile omasele strateegiale ning võtab sellele vastavaid keskmiseid või suuremaid ärisriske.

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 kasutatav valuuta on eurot. FOND võib ka investeerida või osaleda muul viisil investeerimisettevõtjates

(sh ühissettevõtetes, 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 tuluallikas 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.

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

6.4.2. Investeerimispoliitika muutmine

FOND-i Nõukogu pädevuses on FOND-i igapäevase tegevuse raames Fondivalitsejale investeeringute tegemisel suuniste andmine vara ja emitendi liigi ning piirkonna määramisel, samuti investeeringu osakaalu määramine FOND-i varades. Seejuures lähtub FOND-i Nõukogu FOND-i Põhikirjas määratud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest. Nõukogu suunised edastatakse Fondivalitsejale FOND-i Juhatusel kaudu.

Niivõrd, kui see ei ole eelnevalt kirjeldatud viisil Nõukogu ülesanne, on FOND-i Üldkoosoleku pädevuses FOND-i investeerimispoliitika muutmine st 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 Juhatus. FOND-i investeeringute tegemisel kehtivad järgmised FOND-i Põhikirjast tulenevad piirangud:

- Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärpaberitesse.
- FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärpaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediitiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeerita FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteeringutega seotud investeerimisriske.
- FOND-i Põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgist ning -piirangutest lähtuvalt vaatab FOND-i Nõukogu regulaarselt kord aastas ning iga uue investeeringu tegemisel üle FOND-i varade struktuuri.
- FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas.
- FOND ei tee otseinvesteeringuid 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 audiitoritel või töötajatelt FOND-i Juhatusel 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 valitsetavate fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i Nõukogu heakskiidul.
- FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle Juhatusel või Nõukogu liikmetele, selle audiitoritele või töötajatele, FOND-i Juhatusel 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, sh investeerimisjuhi poolt toime pandud rikkumiste korral, 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 aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema Aktsiate arvule (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 üürimaksete 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 suurst.

2022. aasta eest jagati 20.04.2023.a Üldkoosoleku otsuse kohaselt netodividendideks kokku 12 471 tuhat eurot so 1,1526 eurot Aktsia kohta. 2023. aasta eest jagati 02.04.2024.a Üldkoosoleku otsuse alusel netodividendideks kokku 10 820 tuhat eurot so 1 euro Aktsia kohta. Nii 2022. kui 2023. aasta eest on dividend aktsionäridele täielikult välja makstud.

Pakkumise käigus emiteeritavad Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2024. majandusaasta eest.

FOND-i SPV-d alluvad FOND-i kontrollile ning ei oma eraldiseisvat investeerimis- ega dividendipoliitikat. Tütarettevõtjate dividendiotsused võtab vastu FOND kui Tütarettevõtjate ainosanik lähtuvalt FOND-i dividendipoliitikast, Tütarettevõtja majandustulemustest ning kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) Tütarettevõtja vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega. EFTEN SPV11 OÜ dividendiotsused võetakse vastu osanike koosolekul lähtuvalt FOND-i dividendipoliitikast, ettevõtte majandustulemustest ning kooskõlastatakse samuti vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) EFTEN SPV11 OÜ vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

6.6. KONTSERNI TEGEVUSÜLEVAADE JA FINANTSSEISUND

6.6.1. Tegevusülevaade ja finantsseisund

FOND asutati 06.05.2015.a 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. 2017. aastal omandas FOND Eestis läbi Tütarettevõtjate kaks kinnisvarainvesteeringut: Hortese aianduskeskus Laagris ja Pääsküla Selveri kaubanduskeskuse arendusprojekti Tallinnas. Lisaks alustati Lätis asuva DSV logistikakeskuse laiendamise. 2018. aastal omandati kaks kinnisvarainvesteeringut: Eestis omandati läbi Tütarettevõtja Tallinnas Tähesaju 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, kuid milline ühinemine otsustati 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 üürilandamise kokkulepete näol koos ajutise üürisoodustusega ning üürilepingu perioodi samaväärse pikendamise. 2020. aasta sügisel algas viiruselaine teine faas, mis oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevadine puhang, kuid ettevõtteid suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt, kui see oli esimese laine puhul. Kuna FOND-i portfellis ei olnud hotelli- ja meelelahutussektori investeeringud, oli Covid-19 majanduslik mõju FOND-i rahavoogudele tagasihoidlik. Ajutine tagasilöökk väljendus eelkõige FOND-i kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languses. Hoolimata koroonaviirusest tingitud segadusest tegi FOND 2020. aasta jooksul neli uut investeeringut: 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 bürooohoonesse. Aasta viimasel kuul omandas FOND esimese hooldekodu hoone Tallinnas Pirita linnaosas. Hooldekodude segment on Balti riikides väga hea kasvuväljavaatega ning hilisemalt aastal 2022 omandas FOND Eestis veel kaks kinnisasja hooldekodude sektoris. Enne veel aga 2021. aastal omandas FOND Leedu Tütarettevõtja kaudu Panevezyses Via Baltica kõrval linna piiril kaks tööstushoonet. 2022. aastal alustas FOND Valklas renoveerimist vajava hooldekodu ümberehitust üldhooldekoduks, mille esimese etapi tööd lõpetati 2023 aastal ja Tartumaal uue hooldekodu arendusprojekti, mille esimene etapp valmis 2024. aasta augustis. 2022. aasta septembris sõlmiti teistkordselt ühinemisleping FOND-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i vahel, mille kiitsid heaks sama aasta detsembris mõlema fondi aktsionärid. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2023.a ning ühinemine viidi lõpule (kanti registrisse) 2023. aasta veebruaris. Ühinemise järgselt suurenes FOND-i konsolideeritud varade maht rohkem kui kaks korda. Ühinemisega omandas FOND läbi SPV-de järgmised kinnisvarainvesteeringud: Lauteri 5 büroohoone Tallinnas, Uku keskuse Viljandis, Rakvere Politsei ja pääste ühishoone Rakveres, Pärnu mnt 105 büroohoone ja Pärnu mnt 102 büroohoone Tallinnas, Mustika keskuse Tallinnas, 50%-lise osaluse hotellis „Palace“, Tammsaare tee Rautakesko ehituskeskuse Tallinnas, Kuuli 10 logistikakeskuse Tallinnas, Võru Rautakesko Võrus, Premia külmhoone Tallinnas, Betooni 1A ja Betooni 6 logistikahoone Tallinnas, Jurkalne Tehchnology Park'i Riias, RAF Centrs keskuse Jelgavas, Terbata büroohoone Riias, Menulio 11 büroohoone Vilniuses ja arendusprojekti Jelgavas. 2023. aasta peamiseks märksõnaks kujunes kiireim intressitõus eurosooni 25-aastases ajaloos ja ka FOND-i konsolideeritud intressikulu kasvas aastatagusega võrreldes EBITDA suhtes peaaegu kaks korda, omades otsest mõju ka fondi vabale rahavoole, kuid ei ületanud seejuures ühegi kinnisvarainvesteeringu osas kriitilist piiri. Seda tänu FOND-i konservatiivsele finantseerimispoliitikale, investeeringute stabiilsele rahavoole, püsivalt madalale vakantsusele ning üürnike üldiselt heale maksekäitumisele. 2024. aasta esimeses pooles on vakantsus üüripindadel püsinud FOND-i kogu portfelli tasemel alla 3%, üürnike maksekäitumine on üldiselt hea, va erandina Hortese aianduskeskuste kinnistutega seotud üürniku makseraksused ja üürniku suhtes saneerimismenetluse algatamine. Mõlema aianduskeskuse kinnistute osas alustati koheselt ka toimivate lahenduste otsimist ning septembris 2024 leiti Tallinnas Tähesaju kaubanduspargis asuval kinnistule ostja. Üürileping Hortes AS-iga lõpetati ja kinnistu müüdi. Laagri Hortese aianduskeskuses on saneerimisel olev üürnik AS Hortes täitnud sõlmitud kokkulepet ja ka

kõik jooksvad arved on tasutud. Majanduskeskkonnas on laiemalt intressimäärad pöördunud languse suunas, mis on 2024. aasta teises pooles kõigis Balti riikides hakanud kasvatama kinnisvara tehinguaktiivsust. Tähesaju kinnistu müügist laekunud vahendite arvel ja Kontserni sildfinantseeringuid kasutades sõlmis FOND ostulepingud Eestis Paemurru ja Härgmäe logistikakeskuste omandamiseks ning alustas augustis Valkla hooldekodu viimase korpuse renoveerimist, mis on kavas lõpule viia 2024. aasta lõpuks. Kokkuvõtvalt on FOND-i juhtkond ja Fondivalitseja FOND-i tegevustulemustega rahul. FOND-i vara puhasväärtus seisuga 31.10.2024.a 219 402 tuhat eurot ja Aktsia puhasväärtus (NAV) on seisuga 31.10.2024.a 20,28 eurot. Alates viimase finantsperioodi lõpust, mille kohta FOND on finantsteavet avaldatud, kuni Prospekti kuupäevani ei ole toimunud olulisi muutusi Kontserni finantstulemustes.

Üksikasjalik teave Kontserni finantsseisundi ja tegevustulemuste kohta on esitatud käesoleva Prospekti osas 1.10 „Viidetena esitatud teave“ viiteliselt lisatud FOND-i konsolideeritud majandusaasta aruandes 2023 ja FOND-i 2024. aasta III kvartali vahearuandes.

6.6.2. Investeeringud

Prospekti kuupäeva seisuga on Kontsernil 35 kinnisvarainvesteeringut. 2024. aasta septembris müüdi Tähesaju Hortese aianduskeskuse kinnistu ja sõlmiti võlaõiguslikud ostulepingud Paemurru ja Härgmäe logistikakeskuste omandamiseks. Prospekti kuupäeva seisuga on Härgmäe logistikakeskuse omandamistehing lõpule viidud ning Paemurru logistikakeskuse omandamistehingu lõpuleviimise on kavandatud hiljemalt 31.12.2024.a.

Üksikasjalik teave Kontserni kinnisvarainvesteeringute kohta on esitatud käesoleva Prospekti osas 1.10 „Viidetena esitatud teave“ viiteliselt lisatud FOND-i kolmanda kvartali vahearuandes.

Fondivalitseja korraldab FOND-i SPV-de kinnisvarainvesteeringute hindamist 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. FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta seisuga 30.06.2024 vaata täiendavalt ka Prospekti lisaks olevat Colliers International hindamise koondaruannet.

6.6.3. Kapitalisatsioon ja võlgnevused

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud kapitalisatsioon 30.09.2024.a seisuga. Teave on võetud FOND-i auditeerimata III kvartali vahearuandest, mis on lisatud käesolevale Prospektile viitena.

Kapitalisatsiooni aruanne	30.09.2024
€ tuhandetes, auditeerimata	
Lühiajaline koguvõlg (sh lühiajalise osa osakaal pikaajalisest võlast), s.h	16 919
Garanteeritud	0
Tagatud	13 859
Garanteerimata ja tagamata	3 060
Pikaajaline koguvõlg (ilma lühiajalise osa osakaaluta pikaajalisest võlast), s.h	142 822
Garanteeritud	0
Tagatud	132 177
Garanteerimata ja tagamata	10 645
Omakapital kokku, s.h	217 982
Aktsiakapital	108 198
Ülekurss	84 721
Kohustuslikud reservid	2 799
Muud reservid	0
Jaotamata kasum	22 264

Kokku	377 723
--------------	----------------

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kuupäevast kuni Prospekti kuupäevani ei ole toimunud olulisi muudatusi.

Alljärgnevas tabelis on esitatud Kontserni konsolideeritud võlgnevus 30.09.2024.a seisuga. Teave on võetud FOND-i auditeerimata III kvartali vahearuandest, mis on lisatud käesolevale Prospektile viitelisena.

Võlgnevuse aruanne	30.09.2024
€ tuhandetes, auditeerimata	
Raha	10 637
Raha ekvivalendid	0
Muud lühiajalised finantsvarad	2 142
Likviidsus	12 779
Lühiajaline finantskohustus (v.a pikaajalise finantsvõla lühiajaline osa)	0
Pikaajalise finantskohustuse lühiajaline osa	13 859
Lühiajaline finantskohustus	13 859
Lühiajalise finantskohustuse netosumma	1 080
Pikaajaline finantskohustus (ilma lühiajalise osa ja võlainstrumentideta)	132 177
Võlainstrumentid	0
Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	0
Pikaajaline finantskohustus	132 177
Kogu finantskohustus	133 257

6.6.4. Käibekapital

Seisuga 30.09.2024 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital negatiivne 2 337 tuhat eurot. Käibekapital on negatiivne tulenevalt kahe Tütarettevõtja laenulepingutest, mille tagasimakse tähtaeg saabub järgmise 12 kuu jooksul – EFTEN Riga Airport SIA ja EFTEN Rutkausk UAB laenulepingud, millede jääk 30.09.2024 seisuga on kokku 8 025 tuhat eurot. Lõppevate laenulepingute LTV on 28,3% ja 46,5% ning mõlemad kinnisvarainvesteeringud omavad stabiilselt üürirahavoogu, mistõttu FOND-i juhtkonna hinnangul ei teki laenulepingute pikendamisel takistusi ning FOND kinnitab, et Kontserni käibekapital on piisav lühiajaliste kohustuste katmiseks.

6.6.5. Olulised negatiivsed muutused

Pärast 30.09.2024 ei ole Kontserni finantsseisundis toimunud olulisi negatiivseid muutusi.

6.7. OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

- valitsemislepingu, milline allkirjastati Fondivalitsejaga pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015;
- depolepingu, 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 depolepingut, millised muudatused jõustusid lepingus alates 01.03.2019. Valitsemislepingu kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 „Fondivalitseja” ning depolepingu 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 laenu- ja tagatislepingute kohta on täpsem teave esitatud käesoleva Prospekti osas 1.10 „Viidetena esitatud teave“ viiteliselt lisatud raamatupidamisaruannetes.

FOND ja SPV-d ei ole väljaspool tavapärasest majandustegevust (kinnisvarainvesteeringute majandamine ja arendamine) sõlminud muid olulisi lepinguid, mis annaksid FOND-ile või SPV-dele õigusi või paneksid kohustusi, mis oluliselt mõjutaksid Kontserni äriühingute võimet oma kohustusi täita või millel 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-I “Verkių projektas” kohustus anda nimetatud parkimisala Vilniuse linna omandisse. Vilniuse linn kohustub hüvitisena andma parkimisala tasuta tähtajaliselt UAB “Verkių projektas” kasutusse; 2) UAB-I “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. Kontserni kuuluvad SPV-d on oma tavapärase äritegevuse raames vaidluste, sh kohtumenetluste ja haldusmenetluste osapooleks. Peamiselt on SPV-d kohtumenetlustes hageja rollis, nõudes võlgade tasumist üürnikelt või teistelt klientidelt.

FOND-le teadaolevalt ei ole SPV-d seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega eelneva 12 kuu jooksul, millel oleks oluline mõju Kontserni või SPV enda finantsseisundile või kasumlikkusele, va EFTEN Seljaku ja EFTEN Tähesaju tee OÜ ning AS Hortes (üürnik) vahelised kohtuvaidlused seoses üürniku saneerimise algatamisega, kuid milliste erimeelsuste (nii saneerimise kui üürilepingute täitmise) osas jõuti läbirääkimistel kokkuleppele ja millised kohtuvaidlused on lõppenud. EFTEN Tähesaju tee OÜ ja AS Hortes lõpetasid poolte kokkuleppel üürilepingu ning EFTEN Tähesaju tee OÜ müüs Tallinnas Tähesaju tee 5 kinnistu septembris 2024.a. EFTEN Seljaku OÜ kui üürileandja ja AS-i Hortes vahel lõpetati kohtuvaidlus samuti poolte kokkuleppel ning AS Hortes täidab nii kokkuleppes kui üürilepingust tulenevaid kohustusi vastavalt kokkulepetele.

6.9. TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Kontsern (FOND koos Tütarettevõtjatega) kohaldab seotud osapooltega tehingutele standardit IAS 24. Seotud osapooltega tehingute täpsem teave on esitatud käesoleva Prospekti osas 1.10 „Viidetena esitatud teave“ viiteliselt lisatud FOND-i konsolideeritud majandusaasta aruandes 2023 ja 2024. III kvartali vahearuandes. Alates viimasest, so 2024. III kvartali vahearuandest kuni Prospekti kuupäevani ei ole FOND ostnud seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid, va valitsemistasu, mis on kirjeldatud punktis 8.2.1 „Valitsemistasu“.

FOND-i nõukogu liikmetele ja juhatuse liikmetele FOND tasusid ei ole makstud. FOND-i juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas Fondivalitsejas ning Juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

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 kellel 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

töölalast 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 Juhatus 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 Juhatus 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 valitsetavate fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate 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 deposiitorium. 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 kolm nädalat kuivõrd FOND on börsil noteeritud. Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse FOND-i veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatuse kõikidele 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 teateid ka börsiteatena.

Selleks, et FOND-i aktsionär saaks osaleda Üldkoosolekul, peavad aktsiad olema EVR-is registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt Üldkoosolekule eelneva seitsmenda päeva registripidaja 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 hääle 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 hääleteenamuse nõuet.

Alljärgnevalt nimetatud FOND-i Üldkoosoleku pädevuse punktides (i) ja (ix) nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häälest. Punktis (iii) 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 Juhatus pädevusse, võetakse Üldkoosoleku pädevusse tagasi;
- aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole Põhikirjaga antud FOND-i Nõukogu pädevusse;
- valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
- aktsionäridele FOND-i tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;

- (v) FOND-i investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole Põhikirja punkti 3.4 kohaselt Nõukogu pädevuses;
- (vi) Nõukogu liikmete valimine, volituste pikendamine ja tagasikutsumine ning Nõukogu liikmete tasustamise korra ja tasu suuruse määramine;
- (vii) erikontrolli määramine;
- (viii) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- (ix) FOND-i lõpetamise, sh FOND-i likvideerimise või ühinemise otsustamine;
- (x) Nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses FOND-i esindaja määramine;
- (xi) 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 eriõiguseid ega eriliigilisi aktsiaid. FOND on korraldanud eelnevalt kuus 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 aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda 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 võib otsuseid vastu võtta ka koosolekut kokkukutsumata. 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 häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält 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 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 ja Altius KVI OÜ juhatustesse. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud varasemalt Arco Vara AS-i nõukogu esimees. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena.

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, Hotell Jurmala OÜ, OÜ Derivaat NH3 nõukogudesse ning OÜ Reyna Trade (pankrotis), OÜ Dagenhart (pankrotis), OÜ Paxton Assets (pankrotis), M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Maakri Kvartal OÜ, OÜ Nordic Stream Group, REF Aktsiad OÜ juhatustesse. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Boodio Investeeringud OÜ, PrefabEU OÜ ja AS Pärnu Metsamajand (likvideeritud) juhtorganite liige. 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), ärikeelud 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 võlaosaldaja 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 prahtis 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.

Siive Penu (sündinud 1967; elukoht Eesti). Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Siive Penu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, Sunly Innovation 2 OÜ ja Andrus Reinsoo Sihtasutus nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Airforced Systems OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Salvei OÜ, OÜ Esna Mõis, Koda Park OÜ, ja VHRH OÜ juhatustesse ja on OÜ Tro Holding likvideerija. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Kodasema OÜ, RH2O OÜ, RHEV OÜ. Siive Penu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tehnoloogianseneri 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.

Sander Rebane (sündinud 1974; elukoht Eesti). Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Sander Rebane käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, AS Wellman Invesco, Sunly AS, Sunly Innovation OÜ, Sunly Innovation 2 OÜ ja AS Betooneimeister nõukogudesse ning OÜ Sannu Investeeringud ja Häädemeeste vald, Treimani küla, Männikäbi korteriühistu juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Sagro, Balti Kinnisvararportfell AS, Nelja Energia AS, OÜ 4E BioFond, AS Alandia Trading, AS Betooneimeister Marble Invest OÜ, OÜ Risingsun, OÜ FEDS Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts, Trio Holding OÜ, Aleviku tee OÜ, OÜ Piirimäe, AS Betooneimeister ja OÜ Jurmill. 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.

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

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

- (i) osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
- (ii) tütarettevõtja 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 eraldi 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, st jälgib valitsemislepingust tulenevate Fondivalitseja kohustuste täitmist ning

depoolepingus 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”. Juhatuse liikmed on oma kohustuste täitmise osas aruandekohustuslikud FOND-i nõukogu ees. Juhatuse 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 juhatuse liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

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

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) juhatuse liige. Viljar Arakas on EFTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liige, nimetatud Fondide Eestis asuvate SPV-de juhatuse liige ja EFTEN Capital AS-i poolt valitsetavate usaldusfondide täisosanike juhatuse liige ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige ning Coop Pank AS, Bestair Group OÜ nõukogu liige. Lisaks on Viljar Arakas Eelarvenõukogu liige. Enne EFTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatuse 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 juhatuse esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatuse 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 juhatuse liige. Lisaks on Viljar Arakas olnud aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatuse liige, sh 2011 - 2013 juhatuse 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 magistrikraadi. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975; elukoht Eesti) juhatuse liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal EFTEN EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ning nimetatud Fondide Eestis asuvate SPV-de juhatuse liige ja EFTEN Capital AS-i poolt valitsetavate usaldusfondide täisosanike juhatuse liige, Arendusmaa OÜ, EFTEN Kinnisvarateenus OÜ, ja Hotell Jurmala OÜ nõukogu esimees. 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) juhatuse 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 litsentsi. Ühinged 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), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. 1998. aastal lõpetas Tõnu Uustalu Eesti Põllumajandusülikooli majanduse eriala ning kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse eriala. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast varasemalt erinevatel õiguskoolitustel ning mitmel kinnisvara alastel täiendkoolitustel.

Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur ja põhimõtted

FOND koos 100%-liselt FOND-ile kuuluva Tütarettevõtjaga moodustab konsolideerimisgrupi (Kontserni). Lisaks on FOND-il üks sidusettevõtte – EFTEN SPV11 OÜ, milles FOND omab 50% osakapitalist. FOND omab otsest mõju SPV-de üle. Iga kinnisvara otseinvesteeringu tegemisel asutab FOND eraldi eriotstarbelise piiratud vastutusega ettevõtja (SPV) vastavalt asukohamaa äriühingu õiguse alusel. Eestis vastavalt osahinguga (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 ja EFTEN SPV11

OÜ-s osaniku ülesandeid. SPV-de juhatustesse kuuluvad Eestis FOND-i juhatuse liikmed ning Lätis ja Leedus üldjuhul vähemalt ühe juhatuse liikmena Fondivalitseja ettepanekul määratud isik. 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 igapäevase koosolekute kaudu kursis SPV-de tegevusega ning vajadusel annavad SPV-de juhtidele FOND-i poolt vajalikke juhiseid. Juhul, kui FOND omandab kinnisvarainvesteeringu äriühingu osaluse omandamise teel võetakse viivitusteta ja kooskõlas omandamise tehingu käigus sõlmitud kokkulepetega vastu otsus varasemate juhatuse liikmete tagasikutsumiseks ning uute juhatuse liikmete või direktori nimetamiseks.

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 SPV-del ei ole auditi- ega töötasukomiteesid. FOND-i SPV-d ei tegutse litsentseeritaval tegevusaladel.

6.10.4. Huvide konflikti puudumine

FOND-i juhatuse liige Viljar Arakas on samaaegselt Fondivalitseja juhatuse liige. Fondivalitseja juhatuse liikme tasustamine ei sõltu FOND-i Pakkumise tulemustest 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.

6.10.5. 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 maaklarteenus, depooteenus jms). Tegevuste edasiandmise kohta vaata ka täiendavalt Prospekti osast 7.2 “Fondivalitseja”. SPV-des 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 see on nõutud kehtiva õiguse kohaselt .

Kontsernil oli seisuga 30.09.2024 kokku 13 töötajat, kellele arvestati 2024. aasta üheksa kuu jooksul kaasnevate maksudega tasusid kokku 358 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 2022 (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 müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on

teguks 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 kinnisaja 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 puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.
- (vii) FOND-i iga Aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus FOND-i Aktsiate arvuga.
- (viii) FOND-i Aktsia puhasväärtus 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 puhasväärtus kinnitatud dividendisumma võrra. Väljamaksete tegemine ei avalda mõju aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhasväärtusele.

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

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

Juhul, kui aktsionäriil on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhasväärtusest, teostatakse FOND-i arvestusliku ülejäägi ulatuses FOND-i arvel tasaarveldus vastavas osas aktsionäriile rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest teavitab Fondivalitseja aktsionäri esimesel võimalusel. Juhul, kui FOND-il on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i Aktsia puhasväärtusest, 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. 2023. majandusaastal ja alanud 2024. majandusaastal ei ole esinenud olulisi vigu ega eksimusi, mis oleks toonud kaasa kohustuse FOND-i või FOND-i varade väärtuse ümberarvutamise ja 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 kinnisvaratevõtete 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 Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi vahendusel vastavalt seaduses ja Nasdaq Tallinna Börsi reglemendis sätestatule 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.

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, arendustega, võõrandamisega jm seotud teated; (i) muud 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>	
12.11.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.10.2024
30.10.2024	LHV Pank uuendas EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiaanalüüsi
24.10.2024	EFTEN Real Estate Fund AS 2024. aasta III kvartali ja 9 kuu auditeerimata majandustulemused
10.10.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.09.2024
10.09.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.08.2024
02.09.2024	Enlight Research uuendas EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiaanalüüsi
09.08.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.07.2024
31.07.2024	EFTEN Real Estate Fund AS 2024. aasta II kvartali ja I poolaasta auditeerimata majandustulemused
10.07.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.06.2024
11.06.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.05.2024
10.05.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.04.2024
02.05.2024	LHV Pank uuendas EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiaanalüüsi
25.04.2024	EFTEN Real Estate Fund AS 2024. aasta I kvartali auditeerimata majandustulemused
10.04.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.03.2024
11.03.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 29.02.2024
29.02.2024	EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne
14.02.2024	Enlight Research uuendas EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiaanalüüsi
12.02.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.01.2024
02.02.2024	LHV Pank uuendas EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsiaanalüüsi
01.02.2024	EFTEN Real Estate Fund AS 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata majandustulemused
11.01.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2023 ja esialgsed 2023. aasta finantstulemused
12.12.2023	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsia puhasväärtus seisuga 30.11.2024
<u>Vara omandamisega, arendustega ja võõrandamisega jm seotud teated</u>	
18.10.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtja omandas ELP Logistics OÜ logistikakeskuse
30.09.2024	Tütarettevõtja asutamine ja RESTATE grupilt ehitusjärgus oleva ICONFIT tootmis- ja laohoone ostmine
20.09.2024	Tütarettevõtja asutamine ja ELP Logistics OÜ logistikakeskuse kinnistute võlaõigusliku lepingu sõlmimine
17.09.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtja viis lõpule Tähesaju kaubanduspargis asuva kinnistu müügitehingu
15.08.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i tütarettevõtte müüs kinnistu Tähesaju
06.08.2024	Tartumaal hooldekodu „Tartu Südamekodu“ valmimine ja Valkla hooldekodu C-korpuse renoveerimisega alustamine
09.07.2024	Fondi kahe tütarettevõtte üürnikuga üürilepingu ülesütlemine ja üürniku saneerimine
<u>Muud korporatiivsed sündmused</u>	

16.10.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i erakorralise üldkoosoleku otsused
24.09.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäride erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade
05.09.2024	EFTEN Real Estate Fund AS plaanib uute aktsiate avalikku emiteerimist
18.04.2024	Olulise osaluse muutus
15.04.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i dividendimakse ex-päev
02.04.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i korralise üldkoosoleku otsused 02.04.2024
29.02.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade
05.12.2024	EFTEN Real Estate Fund AS-i 2024. aasta finantskalender

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
- (xiv) FOND-i asutamisleping.

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, deponitorium, 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 investeerimise 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 juhatause 14.01.2009 otsusega antud Fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi Fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb alljärgnevat järgmiseid alternatiivseid investeerimisfondide: FOND, EFTEN Kinnisvarafond II AS, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 5, PE FoF usaldusfond (likvideerimisel), EFTEN Residential Fund usaldusfond, EFTEN United Property Fund ja Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund. Hallatavate varade mahu alusel on Fondivalitseja Balti riikide suurim ärikinnisvarafondide valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb 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 tegevuse edasiandmise korra alusel. 2015. aastal alustas Fondivalitseja koostööd Laurynas Žily's'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 tegevuse edasiandmise korra alusel. 2024. aastal viidi läbi Fondivalitseja kontserni ümberstruktureerimine. Fondivalitseja omandas Viktors Savins'ilt ja Laurynas Žily'selt neile kuulunud osad vastavalt EFTEN Capital SIA-s ja EFTEN Capital Lietuva UAB-s ning sellega seoses suurendas aktsiakapitali ja emiteeris kokku 28 821 uut aktsiat. Uued aktsiad emiteeriti suunatult Viktors Savins'ile, kes omandas Fondivalitsejas 16 290 aktsiat, mis moodustab 10,40% aktsiakapitalist ja Laurynas Žily'sele 12 531 aktsiat, mis moodustab 8% Fondivalitseja aktsiakapitalist.

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, Sihtasutus Keskkonnainvesteeringute Keskus, OÜ KaiQ, KODA Park OÜ, Kodasema international OÜ, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, Kodea OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA. 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, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond. 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.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on lisaks eelnevalt nimetatule on järgmised: DSVH OÜ, Helmes CA OÜ, AS Helmes, Helmes Group AS, Helmes Investments OÜ ja Teenusmajanduse Koda. 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, AS MarkIT Holding, OÜ FiveYear Capital, Bulgaaria Võlakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ, 1Home Group AS, Haven Kakumäe OÜ, Haven Management OÜ, Aleviku tee OÜ, JPF Valdus OÜ, OÜ Piirimäe 8. 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.

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: AS ALOVILI, Hlsi Kinnisvara OÜ, OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, AS LAATRE PIIM, Liven AS, AS Maasu, Metsatervenduse OÜ, AS Sagro, Stigo OÜ, Vigrelle AS ja AS Wellman Invesco. Lisaks on Peeter Mänd olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Eesti Aerutamisföderatsioon juhtorgani liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Mändi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena.

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

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas, Kristjan Tamla 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 2008. a oktoobrist 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 projektjuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvarahoolduse 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 ajal on järgmine: OÜ Loogika. Lisaks on Maie Talts Balti Kinnisvaraportfell AS-i (kustutatud) dokumentide hoidja, OÜ Danhart (pankrotis) ja OÜ Paxton Asset (pankrotis) pankrotitoimkonna liige ja hooneühistu Kadakas liige. Maie Talts on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Magistral Kaubanduskeskuse OÜ nõukogu liige, EFTEN K141 OÜ juhatuse liige ning Fondivalitseja valitsetavate fondide tütarettevõtete, mille tegevus on lõppenud likvideerija. Selliste SPV-de likvideerimine on toimunud kooskõlas vastava fondi strateegiaga. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Taltsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud 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.

Kristjan Tamla, (sündinud 1976; elukoht Eesti) liitus EFTEN Capitaliga 2021. aasta jaanuaris ja on Fondivalitseja juhatuse liige alates maist 2023.a. On Fondi tütarettevõtte Tohvri-Kivi OÜ juhatuse liige. Eelnevalt töötas ta 15 aastat Swedbanki grupis erinevatel ametikohtadel, sh 2014-2020 Swedbank Investeeringufondid AS juhatuse esimehena. Kristjan on töötanud majandusanalüütikuna Eesti Pangas (1999-2006) ja Rahandusministeeriumis (1998-1999). Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Kristjan Tamla osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja ärisuuna juhina. Kristjan on omandanud majandusteooria magistrikraadi Exeteri ülikoolist (2005.a) ja rahvamajanduse eriala bakalaureuse kraadi Tallinna Tehnikaülikoolist (1999.a).

Fondivalitseja poolt FOND-ile osutatava valitsemisteenuse sisu:

FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sealhulgas FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Investeeringusteenuste 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) äriiline-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. Raamatupidamiseteenust osutatakse turuhinna alusel ning see ei sisaldu valitsemistasus;
- (vii) FOND-i vara ja FOND-i Aktsia puhasväärtuse 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 õigusteenusete osutamine. Õigusteenusete osutamine Fondivalitseja poolt ei sisaldu valitsemistasus. Teenust osutatakse turuhinna alusel või ostetakse sisse vastavat kompetentsi omavalt teenusepakkujalt;
- (xiv) FOND-i investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemiste ja omandamistega seoses ning muudes FOND-i ja selle investeeringute 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 krediidasutus, 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 väärtpaberituruse 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 usaldusväarsus; 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 edasiantmine 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 deponoorium:

1) kontrollib Aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või deponooriumi nimel avatud kas lepinguriigi keskpangas või krediitiasutuses või kolmanda riigi krediitiasutuses juhul, kui selle krediitiasutuse 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 krediitiasutuste järelevalvega; 2) hoolitseb, et FOND-i tulust tehakse aktsionäridele väljamaksed õigusaktides ja FOND-i tingimustes või põhikirjas sätestatu kohaselt. Deponoorium 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. AUDIITOR

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 (veebileht <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 <https://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 SPV-dele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta on Prospektile lisatud kinnisvaraportfelli hindamise koondaruanne (lisa 1), mis on koostatud Colliers International Advisors OÜ, registrikood 11330404, aadress Lõotsa 2a, Tallinn, Eesti, poolt FOND-i taotlusel Lisatud FOND-i kinnisvaraportfelli 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) deponitooriumile 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 juhatus 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 investeeringuteks. 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 2022. aasta ja 2023. 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 investeeringute osakaalule FOND-i Tütarettevõtjate vahel ning sellisel juhul tasuvad FOND-i SPV-d 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 depositeoriumile 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 väärtpaberitelt teenitavat tulu.

Iga investor peaks Pakkumise või Pakutavate 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 ettevõtte 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, sh tuleb tulumaksu maksta erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt ning ettevõtlusega mitteseotud kuludelt.

Kõik ülaltoodud kasumi jaotamised maksustatakse kuni 31.12.2024. a määraga 20/80 (25%) netosummast, s.t 20% jaotatava kasumi brutosummast ning teatud tingimustel regulaarselt tehtavaid kasumijaotisi maksustatakse alandatud tulumaksumääraga 14%. Alates 01.01.2025. a maksustatakse eelnimetatud kasumi jaotamised määraga 22/78 (28,2%) ning kaob ära madalama maksumäära kasutamise võimalus. Nimetatud ettevõtte tulumaks kuulub maksmisele ainult ettevõtte tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub ettevõtte 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.

FOND-i Läti Tütarettevõtete teenitud kasumi maksustamisega seonduvalt märgime, et Lätis on Eestiga sarnane ettevõtte tulumaksu süsteem, kus ettevõtte tulu ei maksustata enne tulu jaotamist. Sellest tulenevalt reinvesteeritud kasumit ei maksustata (edasilükkunud ettevõtte tulumaks). Ettevõtte tulumaksuga maksustatakse Lätis otsene kasumi jaotamine nagu nt dividend aga ka kaudsed väljamaksed, sh ettevõtlusega mitteseotud kulud, piirmäärased ületavad intressid, teatud tingimustel seotud isikutele antud laenud, siirdehindade korrigeerimised ja muud kaudsed väljamaksed. Ettevõtte tulumaks on kohaldub väljamakset tegeva ettevõtte tasandil sellise kasumieraldise tegemise ajal. Kasumijaotised maksustatakse tulumaksumääraga 20% jaotatava kasumi brutosummalt. Saadud dividendi edasijaotamine ei ole Lätis ettevõtte tulumaksuga maksustatav, kui (i) ettevõtte on residentriigis ettevõtte tulumaksu kohustuslane; (ii) selline dividend maksustati ettevõtte tulumaksuga või oli väljamakse tegemise jurisdiktsioonis maksustatav. Mõlemad erandid kehtivad juhul, kui isik ei ole madala maksumääraga territooriumilt ja dividend ei ole käsitletav isiku residentriigis maksudest mahaarvatava kuluna. Lätis ei nõuta dividendidelt, intressidelt ega kasutustasudelt maksu kinnipidamist, välja arvatud madala maksumääraga territooriumide residendid. Eeltoodust tulenevalt ei rakendu FOND-ile Läti ettevõtte tulumaks dividendidelt, mida Läti tütarettvõtetest FOND-ile jaotatakse.

Sellise dividendi edasimaksmine on maksuvaba ka Eestis, kuivõrd selline dividend saadakse Euroopa majanduspiirkonna lepinguriigis asuvast tütaretevõttest ja FOND omab selle enam kui 10%.

FOND-i Leedu Tütaretevõtete teenitud kasumi maksustamisega seonduvalt märgime, et FOND-i Leedu Tütaretevõtete kasumit maksustatakse ettevõtte tulumaksuga 15% (alates 01.01.2025.a 16%). Leedu ettevõtte maksustatav kasum leitakse nii, et Leedu ettevõtte kogu majandustulemusest lahutatakse mittemaksustatavad tulud ja mittemahaarvatavad kulud. Tavapärasest majandustegevusest tulenevat kahjumit saab edasi kanda määratlemata ajaks, kuid selline edasikandmine tuleb lõpetada, kui Leedu äriühing lõpetab tegevused, mille tulemusel kahjum tekkis. Kuni 70% jooksva aasta maksustatavast kasumist võib tasaarvestada edasikantud tulumaksukohustusega. Väärtpaberite või tuletisinstrumentide realiseerimisest tulenevat kahjumit saab edasi kanda viis aastat ja seda saab kasutada ainult väärtpaberite või tuletisinstrumentide realiseerimisest saadava kasumi tasaarveldamisel. Teatud tingimustel saab jooksva aasta tegevuskahjumi üle kanda samasse kontserni kuuluvale teisele juriidilisele isikule. Ettevõtte tulumaks deklareeritakse aasta baasil ja makstakse maksustamisperioodil kvartaalsete ettemaksetena (kui vajalik). Leedu äriühingu poolt mitteresidentist osanikule dividendide jaotamine on maksust vabastatud juhul, kui mitteresidentist osanikule kuulub vähemalt 10% Leedu äriühingu osakapitalist vähemalt 12 kuud (osalusvabastus). Selline osalusvabastus võib kehtida ka juhul, kui osanik on dividendide jaotamise hetkel omanud osasid vähem kui 12 kuud, kuid kavatseb neid hoida vähemalt 12 kuud ning hiljem seda nõuet ka tegelikult täidab. Seda soodustust ei kohaldata aga juhul, kui välisriigi ettevõtte (saaja) on registreeritud või muul viisil seotud territooriumiga, mis on Leedu Rahandusministeeriumi poolt peetavasse musta nimekirja kantud. Kui osalusvabastuse kriteeriumid ei ole täidetud, kohalduvad üldreeglina tavapärane tulumaks määr 15% (alates 01.01.2025. a 16%), mõningatel juhtudel 5% või 10% määr. Leedu ettevõtte intressimaksete maksumäär tegelikele intressitulusaajatele, kes asuvad Euroopa majanduspiirkonna lepinguriigis või riigis, kellega on sõlmitud topeltmaksustamise vältimise leping, on 0%. Muudel juhtudel on intressimaksete maksumäär 10%. Eeltoodust tulenevalt ei rakendu FOND-ile Leedu ettevõtte tulumaks dividendidelt, mida Leedu Tütaretevõtetest FOND-ile jaotatakse. Sellise dividendi edasimaksmine on maksuvaba ka Eestis, kuivõrd selline dividend saadakse Euroopa majanduspiirkonna lepinguriigis asuvast tütaretevõttest ja FOND omab selle enam kui 10%.

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. Seega peab iga investor ise välja selgitama, milise riigi maksuresident investor on ja selleks vajadusel pöörduma oma maksukonsultandi poole.

Kuni 31.12.2024. a füüsilistele isikutele (nii residentidele kui mitteresidentidele) tehtavatelt dividendide väljamaksetelt olukorras, kus dividende jaotav Eesti äriühing on teostanud regulaarseid dividendiväljamakseid või muid kasumieraldisi maksustatakse 14%-se alandatud tulumaksuga. 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. Alates 01.01.2025. a kaob ära madalama maksumäära kasutamise võimalus.

9.3. KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL

Kasum, mida Eesti juriidiline isik saab aktsiate müügist, maksustatakse 20%-lise tulumaksuga. 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.

Residentist 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 mitteresidentid on saanud aktsiate müügist või vahetusest, maksustatakse ainult piiratud juhtudel. Täpsemalt, mitteresidentid 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 residentist isikud võivad vastavalt tulumaksuseaduse regulatsioonile tulumaksukohustuse edasi lükata kasutades investeerimiskontot. Tulumaksukohustuse edasilükkamiseks tuleb finantsvara soetada üksnes selleks krediidasutuses või krediidasutuse 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 residentist krediidasutuses või krediidasutuse 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 maksuvabalt reinvesteerida.

10. LISAD

Prospektile on lisatud järgnevatel lehtedel järgmised lisad:

1. Kinnisvarainvesteeringute hindamise koondraport

EFTEN Real Estate Fund

Portfolio Valuation
Condensed Report

June 30, 2024

Prepared by: Colliers International

- ❖ The Market Value of EfTEN Real Estate Fund portfolio is 362,359,000 (three hundred sixty-two million and three hundred fifty-nine thousand) Euros as of the date of valuation June 30, 2024.
- ❖ The portfolio under valuation consists of 34 properties - 20 in Estonia, 6 in Latvia and 8 in Lithuania.
- ❖ The total increase in Market Value of the properties in the fund resulting from the valuation compared to December 31, 2023, corresponds to 0.1%.

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

	Sector	Quantity	Market Value, €	Market Value, €/sqm	WA Initial Yield
Estonia	Mixed-use	20	188,030,000	1,011	7.7%
Latvia	Mixed-use	6	65,169,000	692	8.5%
Lithuania	Mixed-use	8	109,160,000	947	7.6%
Total/ Average	Mixed-use	34	362,359,000	916	7.8%

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

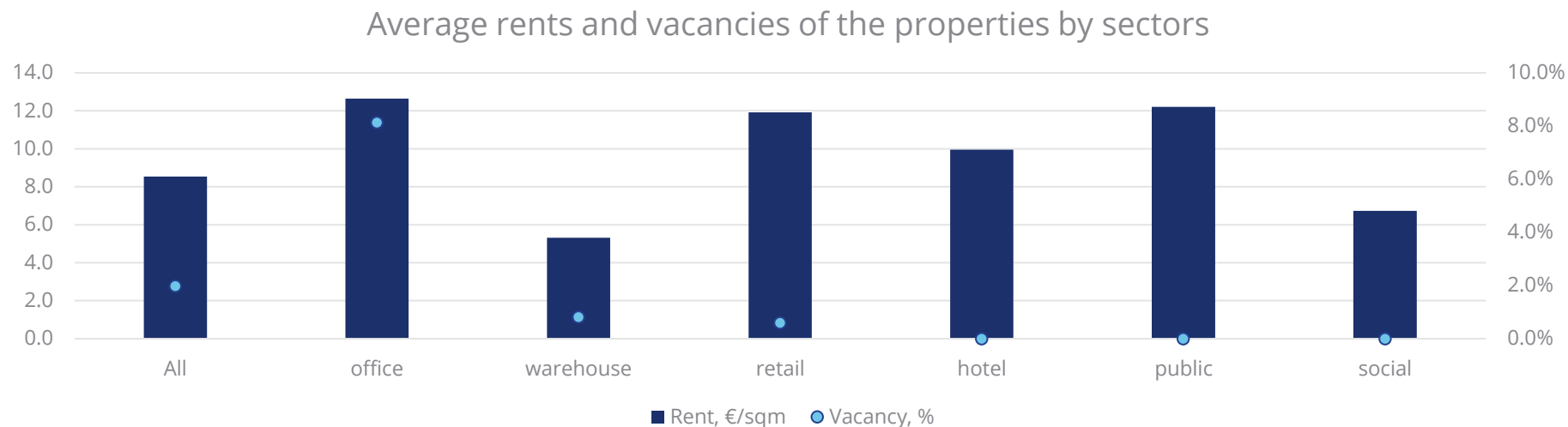
No	Property	Sector	Date of Valuation	Market Value, €	Market Value, €/sqm	Initial Yield
1	Jelgava, RAF, Latvia	Retail	30.06.2024	9,379,000	1,247	8.23%
2	NTP Jurkalnes, Latvia	Warehouse	30.06.2024	23,660,000	498	9.00%
3	Lacplesa 20a, Latvia	Office	30.06.2024	8,270,000	1,290	7.53%
4	Krustpils iela 31 / DSV, Latvia	Warehouse	30.06.2024	8,380,000	689	9.04%
5	Air Baltic office building, Latvia	Office	30.06.2024	7,180,000	1,096	8.55%
6	Piepilsetas, Latvia	Warehouse	30.06.2024	8,300,000	591	7.92%
7	Tilžės 109, Šiauliai (SC Saules Miestas), Lithuania	Retail	30.06.2024	39,040,000	951	8.18%
8	Menulio 11, Vilnius (BC Menulio), Lithuania	Office	30.06.2024	7,350,000	833	5.66%
9	Verkiu street 25C, Vilnius (BC Ulonu), Lithuania	Office	30.06.2024	8,700,000	1,288	9.15%
10	Stasyļu 21, Vilnius (LC DSV), Lithuania	Warehouse	30.06.2024	9,320,000	793	7.93%
11	Laisves 3, Vilnius (BC L3), Lithuania	Office	30.06.2024	10,370,000	1,525	7.38%
12	Ukmerges 223, Vilnius (BC Evolution), Lithuania	Office	30.06.2024	11,110,000	855	6.41%
13	J. Rutkausko 6, Vilnius (BC Rutkausko, ATEA), Lithuania	Office	30.06.2024	12,630,000	1,818	6.78%
14	Ramygalos 194E, 190E, Panevėžys (Adax), Lithuania	Warehouse	30.06.2024	10,640,000	528	7.96%
15	Lauteri 5, Tallinn, Estonia	Office	30.06.2024	5,060,000	1,024	6.04%
16	Pärnu mnt 102c/ Jalgpalli 1, Tallinn, Estonia	Office	30.06.2024	12,810,000	1,160	3.03%
17	Pärnu mnt 105, Tallinn, Estonia	Office	30.06.2024	6,600,000	1,088	8.51%
18	Betooni tn 1a, Tallinn, Estonia	Warehouse	30.06.2024	9,270,000	863	7.20%

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

No	Property	Sector	Date of Valuation	Market Value, €	Market Value, €/sqm	Initial Yield
19	Betooni tn 4, Tallinn, Estonia	Warehouse	30.06.2024	6,530,000	900	7.95%
20	Betooni tn 6, Tallinn, Estonia	Warehouse	30.06.2024	9,730,000	524	7.93%
21	Punane 73/ Kuuli 10, Tallinn, Estonia	Warehouse	30.06.2024	11,580,000	762	7.17%
22	Pärnu mnt 535, Jälgimäe, Estonia	Warehouse	30.06.2024	13,250,000	827	7.82%
23	Pärnu mnt 554, Tallinn, Estonia	Retail	30.06.2024	7,680,000	2,107	6.89%
24	A. H. Tammsaare tee 116/Karjavälja 4, Tallinn, Estonia	Retail	30.06.2024	37,060,000	1,140	7.58%
25	Vabaduse väljak 3, Tallinn, Estonia	Hotel	30.06.2024	8,540,000	1,749	5.86%
26	Seljaku 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	Retail	30.06.2024	3,570,000	1,029	7.55%
27	Tähesaju tee 5, Tallinn, Estonia	Retail	30.06.2024	5,090,000	1,199	7.49%
28	Hunditubaka tee 12, Tallinn, Estonia	Social	30.06.2024	5,820,000	973	8.80%
29	F. R. Kreutzwaldi tn 5a, Rakvere, Estonia	Public	30.06.2024	7,160,000	1,134	9.78%
30	Paldiski mnt 105, Tallinn, Estonia	Retail	30.06.2024	3,150,000	1,430	9.07%
31	F. R. Kreutzwaldi tn 89 (DIY), Võru, Estonia	Retail	30.06.2024	2,670,000	676	9.26%
32	A. H. Tammsaare tee 49 (DIY), Tallinn, Estonia	Retail	30.06.2024	15,580,000	1,707	8.06%
33	Tallinna tn 41 (UKU), Viljandi, Estonia	Retail	30.06.2024	13,530,000	1,124	7.92%
34	Valklaranna rd 36, Valkla, Estonia	Social	30.06.2024	3,350,000	427	8.46%
TOTAL / average				362,359,000	916	7.8%

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

- ❖ The average **Effective rent** (EUR/sqm/month) – In Estonia is **8.1 EUR/sqm**, in Latvia **8.5 EUR/sqm** and in Lithuania **9.5 EUR/sqm**.
- ❖ The average **Vacancy rates** are **1.8%**, **1.8%** and **2.6%** in Estonia, Latvia and Lithuania accordingly.



BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

The increase in the Market Value is mainly resulting from the better performance and implemented investments in specific properties, although the adjustments regarding discount rates and exit yields, also vacancy have been upwards.

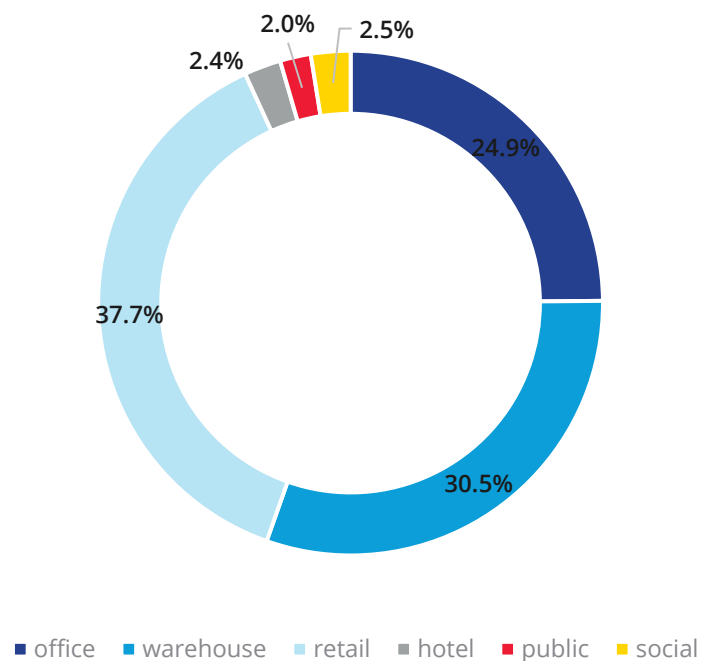
No	Property	Market Value, €	Change compared to Year End 2023	Comments
1	Jelgava, RAF, Latvia	9,379,000	+0.2%	(+) higher rent rates, new tenant with higher rent rate, (-) lower expense recovery
2	NTP Jurkalnes, Latvia	23,660,000	+0.9%	(+) Livonia lease agreement prolongation until 2035; agreements with new tenants (-) higher vacancy
3	Lacplesa 20a, Latvia	8,270,000	+1.0%	(+) indexation; (-) vacant 6th floor premises
4	Krustpils iela 31 / DSV, Latvia	8,380,000	+0.7%	(+) lease agreement prolongation: 2026.11.25 -> 2029.11.25
5	Air Baltic office building, Latvia	7,180,000	+4.2%	(+) lease agreement prolongation: 2026.02.23 -> 2029.02.24; (+) additional income from the tenant regarding energy savings after the renovation (50% from reduction of the energy consumption for heating; until lease term)
6	Piepilsetas, Latvia	8,300,000	+0.1%	(+) new tenants; (-) The rent level for new tenants is lower than the assumed market rent in previous valuations.
7	Tilžės 109, Šiauliai (SC Saules Miestas), Lithuania	39,040,000	+1.6%	(+) EY (8.00% vs 8.25%)
8	Menulio 11, Vilnius (BC Menulio), Lithuania	7,350,000	-1.9%	(-) higher vacancy
9	Verkiu street 25C, Vilnius (BC Ulonu), Lithuania	8,700,000	0%	No change in Market Value
10	Stasyļu 21, Vilnius (LC DSV), Lithuania	9,320,000	+2.2%	(+) minimal change in MV due to indexation (capped)
11	Laisves 3, Vilnius (BC L3), Lithuania	10,370,000	0%	No change in Market Value
12	Ukmerges 223, Vilnius (BC Evolution), Lithuania	11,110,000	-0.2%	(-) minimal change in MV due to lower indexation
13	J. Rutkauskio 6, Vilnius (BC Rutkauskio, ATEA), Lithuania	12,630,000	+0.1%	(+) minimal change in MV due to indexation (capped)
14	Ramygalos 194E, 190E, Panevėžys (Adax), Lithuania	10,640,000	+0.5%	(+) minimal change in MV due to indexation (capped)
15	Lauteri 5, Tallinn, Estonia	5,060,000	-0.8%	(-) increased vacancy, one of the bigger tenants didn't renew the contract.
16	Pärnu mnt 102c/ Jalgpalli 1, Tallinn, Estonia	12,810,000	-2.9%	(-) increased EY, one of the anchor tenants extended the contract only until the end of the year. The tenant rents about 2,600 m2 or 30% of the NLA.

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

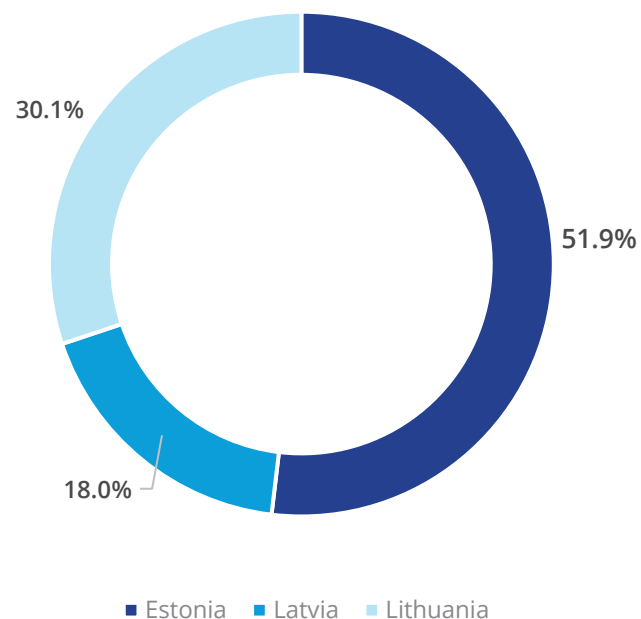
No	Property	Market Value, €	Change compared to Year End 2023	Comments
17	Pärnu mnt 105, Tallinn, Estonia	6,600,000	-2.7%	(-) increased EY, increased vacancy rates, as the average lease term is quite short. We also see an increasing vacancy of similar classes of space on the market, as well as increasing competition.
18	Betooni tn 1a, Tallinn, Estonia	9,270,000	+1.4%	(+) rental income has been indexed (+) costs have been indexed with lower CPI
19	Betooni tn 4, Tallinn, Estonia	6,530,000	0%	No change in Market Value
20	Betooni tn 6, Tallinn, Estonia	9,730,000	+1.1%	(+) investments are implemented
21	Punane 73/ Kuuli 10, Tallinn, Estonia	11,580,000	+0.6%	(+) Indexation
22	Pärnu mnt 535, Jälgimäe, Estonia	13,250,000	-0.4%	(-) Lower indexation than prognosed
23	Pärnu mnt 554, Tallinn, Estonia	7,680,000	-0.3%	(-) Indexation has been lower than prognosed
24	A. H. Tammsaare tee 116/Karjavälja 4, Tallinn, Estonia	37,060,000	+0.7%	(+) Indexation and increase in cash flow (-) Change in NBIA (corrected)
25	Vabaduse väljak 3, Tallinn, Estonia	8,540,000	-5.5%	(-) increased exit yield, lower performance prognose due to the last year's actual performance
26	Seljaku 4b, 4a, 2a, Laagri, Estonia	3,570,000	+0.6%	No significant change in Market Value
27	Tähesaju tee 5, Tallinn, Estonia	5,090,000	-4.7%	(-) decrease in rental income (-) higher vacancy estimations due to the payment difficulties
28	Hunditubaka tee 12, Tallinn, Estonia	5,820,000	0%	(+) rent indexation; (-) the tenant's obligation will end soon
29	F. R. Kreutzwaldi tn 5a, Rakvere, Estonia	7,160,000	-0.8%	(-) minor change in Market Value as the end of contract is near and vacancy applies, also additional payments by tenant will end
30	Paldiski mnt 105, Tallinn, Estonia	3,150,000	0%	No change in Market Value
31	F. R. Kreutzwaldi tn 89 (DIY), Võru, Estonia	2,670,000	0%	No change in Market Value
32	A. H. Tammsaare tee 49 (DIY), Tallinn, Estonia	15,580,000	0%	No change in Market Value
33	Tallinna tn 41 (UKU), Viljandi, Estonia	13,530,000	-0.7%	(-) minimal change in MV as the previous anchor's rent was over-indexed in our DCF and correction caused some loss
34	Valklaranna rd 36, Valkla, Estonia	3,350,000	+0.3%	No significant change in Market Value

BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

Portfolio Market Value by sectors



Portfolio Market Value division by regions



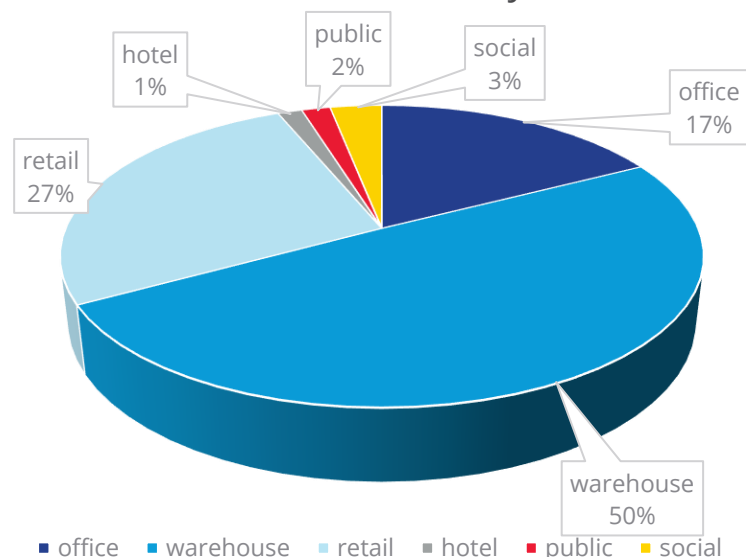
❖ **The largest share (38%) of the total Market Value** is in the retail sector, which has remained one of the more liquid sectors.

❖ **The largest share (52%) of the total Market Value** are forming properties located in Estonia, whereas properties with 77% of the total Market Value are located in Tallinn, which is the dominant region of Estonian property market, having also the highest liquidity on the market.

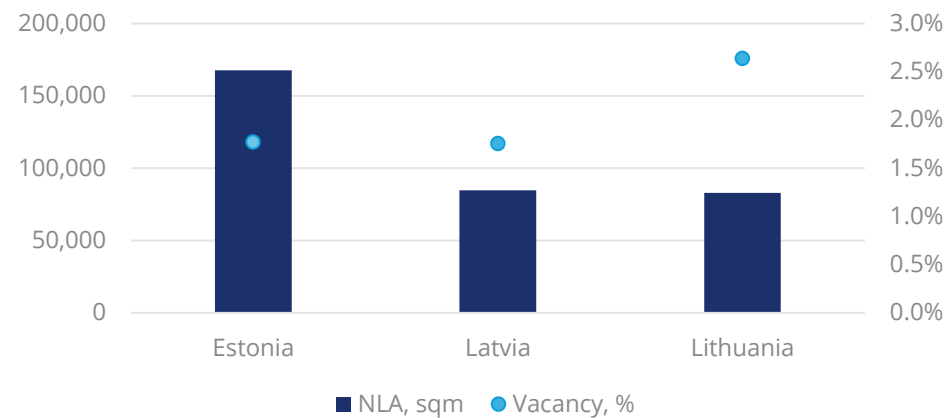
BRIEF SUMMARY OF THE VALUATION RESULT

- ❖ The object of the valuation was the **portfolio of EfTEN Real Estate Fund**, consisting of **34 properties**.
- ❖ **20 objects** are located in Estonia (14 in Tallinn, 1 in Rakvere, 1 in Võru, 1 in Viljandi, 3 in Harju County), 6 in Latvia (5 Riga, 1 in Jelgava) and 8 in Lithuania (6 in Vilnius, 1 in Panevėžys and 1 in Šiauliai).
- ❖ The total **net building internal area** of the portfolio is **395,537 sqm** and total **leasable area 335,515 sqm**.
- ❖ The **dominant objects** of the portfolio are **Jurkalne Technology Park** in Riga (13.2% of the total NLA) **Mustika Keskus in Tallinn** (8.2% of the total leasable area) and **Saules Miestas Shopping Centre in Šiauliai** (6.1% of the total leasable area).

Portfolio leasable area by sectors



Portfolio leasable area and vacancy division by regions



INITIAL TASK AND MAIN PRINCIPLES

- 1** The **Client** of the valuation is **EfTEN Real Estate Fund** (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 portfolio's relevant properties** (hereinafter **Object**) **as of June 30, 2024**
- 3** The valuation process was carried out according to the initial task in **June 2024**
- 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 Valuation Standards** IVS 2022, RICS Valuation – Global Standards 2022 and European Valuation Standards EVS 2021 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, implemented 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 Values are **without VAT**
- 11 For mid-year period, valuation is indicative and was not formalized in Valuation reports but connected to the previous reports: Estonia: No 4/E/24 (as of January 17, 2024) and No 5/E/24 as of January 23, 2024; Latvia: 3591/VD/23-LV01, 3591/VD/23-LV02, 3591/VD/23-LV04, 3591/VD/23-LV07, 3591/VD/23-LV08, 3591/VD/23-LV09 (as of December 31, 2023); Lithuania: No. VD/603-01/24, VD/603-02/24, VD/603-03/24, VD/603-04/24, VD/603-05/24, VD/603-07/24, VD/603-10/24, VD/552-13/24 (as of January 5, 2024)

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) and Gordon Growth model.

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)



JANA KIIK
Head of Valuation
jana.kiik@colliers.com

+372 512 8114
Tallinn, ESTONIA

ELIZABETH KIVI
Valuer, Valuation Department
Elizabeth.kivi@colliers.com

+372 5850 7954
Tallinn, ESTONIA

KRISTI SAMMAL
Valuer, Valuation Department
Kristi.sammal@colliers.com

+372 511 3151
Tallinn, ESTONIA

DARJA LIPING
Valuer, Valuation Department
Darja.liping@colliers.com

+371 5569 0178
Tallinn, ESTONIA

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION People (Latvia)



JĀNIS OZOLS
MRICS, Partner | Valuation & Advisory
janis.ozols@colliers.com
+371 29630044
Riga, LATVIA



JĀNIS KALNIŅŠ
Valuer, Director | Valuation
Department
janis.kalnins@colliers.com
+371 29186656
Riga, LATVIA



Didzis Useniņš
Senior Valuer
didzis.useniņš@colliers.com
+371 26258143
Riga, LATVIA



SANDIS KURILOVIČS
MRICS, Senior Valuer
sandis.kurilovics@colliers.com
+371 26157 991
Riga, LATVIA

COMPILERS AND VERIFIERS OF THE VALUATION People (Lithuania)



VAIDA BUTAVICIENE
Valuer, Valuation Department
vaida.butaviciene@colliers.lt

+370 6094 4011
Vilnius, LITHUANIA



JURGITA PESLEKAITE
Valuer, Valuation Department
jurgita.peslekaite@colliers.com

+370 6878 4811
Vilnius, LITHUANIA