

SANTRAUKA

Jvadas ir įspėjimai

Ši santrauka turėtų būti skaitoma kaip Prospekto įvadas, o kiekvieno investuotojo sprendimas investuoti į FONDO Platinamas akcijas turi būti pagrįstas visu Prospektu. Nė vienas iš šių santrauką parengusių asmenų neprisiima civilinės atsakomybės už šią santrauką ar joje pateiktą informaciją, įskaitant bet kokius jos vertimus, išskyrus atvejus, kai santrauka yra klaidinanti, netiksli ar prieštarauja kitoms Prospekto dalims arba kai joje kartu su kitomis Prospekto dalimis nepateikiama pagrindinė informacija, kuri padėtų investuotojui apsispręsti investuoti į Platinamas akcijas. Prospektu negalima remtis, kai Akcijos, įskaitant Platinamas akcijas, yra perparduodamos. Investavimas į akcijas visada yra susijęs su rizika, kuri, be kita ko, gali pasireikšti visišku ar daliniu investuoto kapitalo praradimu. Investuotojas turėtų nepamiršti, kad jeigu jis nori dėl Prospekto pateiktos informacijos pareikšti ieškinį teisme, ir tai susiję su Prospekto vertimo išlaidomis, tokias išlaidas turi padengti ieškinį reiškiantis investuotojas. Jeigu pagal kontekstą aiškiai nereikalaujama kitaip, šioje santraukoje didžiąja raide rašomos sąvokos vartojamos ta pačia reikšme, kokia nurodyta Prospekto 1.7. skirsnyje „Akronimai ir apibrėžtys“.

Platinamų akcijų pavadinimas ir ISIN	„EFTEN Real Estate Fund“ papildoma akcijų dalis 7, ISIN: EE3805127240 Platinamų akcijų pavadinimas ir ISIN yra laikini ir bus panaikinti po FONDO akcinio kapitalo padidinimo įregistravimo Komerciniame registre, o Platinamoms akcijoms bus suteiktas ISIN EE3100127242 ir pavadinimas „EFTEN Real Estate Fund“ akcija.
Emitento pavadinimas ir kontaktiniai duomenys, įskaitant juridinio asmens identifikatorių (<i>angl.</i> Legal Entity Identifier, LEI):	Emitento įmonės pavadinimas yra „EFTEN Real Estate Fund“ AS (FONDAS). FONDAS įregistruotas Estijos komerciniame registre, registracijos kodas 12864036. FONDO LEI: 4851000008JBI71L7643. Kontaktiniai duomenys: adresas A. Lauteri 5, 10114 Talinas, Estija; interneto svetainė: www.eref.ee ; tel. +372 655 9515, el. paštas info@eften.ee
Prospektą patvirtinusi kompetentinga institucija, jos kontaktiniai duomenys ir Prospekto patvirtinimo data	Finansų priežiūros tarnyba, kaip Estijos kompetentinga institucija, patvirtino Prospektą 2024 m. lapkritį 18 registracijos numeris 4.3-4.9/5662. Kontaktiniai duomenys: adresas Sakala 4, 15030 Talinas, Estija; interneto svetainė: www.fi.ee ; tel. +372 668 0500, el. paštas info@fi.ee

Pagrindinė informacija apie emitentą

Kas yra vertybinių popierių emitentas?

Vertybinių popierių emitentas yra FONDAS („EFTEN Real Estate Fund“ AS), kuris yra viešas uždarojo tipo investicinis fondas (alternatyvaus investavimo fondas), veikiantis pagal Estijoje galiojančius įstatymus. FONDAS yra nekilnojamojo turto fondas. FONDAS nėra garantuojamas fondas. FONDAS yra viešasis fondas, kurio Akcijos bus viešai siūlomos tik Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. FONDAS yra uždarusis fondas, o tai reiškia, kad jo Akcijos nebus išperkamos iš akcininkų jų prašymu. FONDAS veikia neterminuotai. FONDO Akcijos 2017 m. gruodžio 1 d. buvo listinguojamos ir įtrauktos į prekybą „Nasdaq“ Talino vertybinių popierių biržos pagrindiniame sąraše. FONDAS yra pridėtinės vertės klasės nekilnojamojo turto fondas, kuris investuoja į vidutinės ir didelės rizikos komercinį nekilnojamąjį turtą ir komercinio nekilnojamojo turto plėtros projektus Baltijos šalyse, t. y. tikslinės FONDO rinkos yra Estija, Latvija ir Lietuva. FONDAS gali tiesiogiai investuoti į nekilnojamąjį turtą, taip pat įsigyti juridinių asmenų, kuriems priklauso nekilnojamasis turtas, akcijų paketus. FONDAS gali investuoti į ateities sandorius tik rizikos valdymo tikslais. Per trejus metus nuo FONDO įsteigimo FONDAS gali investuoti ne daugiau kaip 30 % FONDO turto vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą arba į vieno emitento vertybinius popierius. FONDAS negali investuoti į kitus savo Valdymo bendrovės fondus. Laikinai nesilaikyti rizikos paskirstymo apribojimų leidžiama dėl priešasčių, nepriklausančių nuo Valdymo bendrovės. FONDAS gali pasiskolinti iki 65 % kiekvienos investicijos vertės investavimo metu. FONDO finansinių įsipareigojimų padengimo koeficientas investavimo metu turi būti ne mažesnis kaip 1,2. FONDAS yra patronuojančioji Grupės bendrovė. Prospekto parengimo dieną FONDAS turi 37 patronuojamąsias bendroves, kurios visos 100 % priklauso FONDUI, ir vieną 50 % akcijų paketą susijusioje bendrovėje, per kurią FONDAS valdo investicinį nekilnojamąjį turtą Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje.

Asmenys, kuriems Prospekto sudarymo dieną priklauso daugiau kaip 5 % FONDO akcijų, yra šie:

Akcininko pavadinimas ar vardas, pavardė	Akcijų skaičius	Akcijų paketas (%)	Asmuo (-ys), tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojantis (-ys) akcininką
--	-----------------	--------------------	--

LHV pensijų fondas L	1.210.475	11,1876%	Madis Toomsalu (aukštesniojo valdymo organo narys, stebėtojų tarybos pirmininkas)
„REF Aktsiad“ OÜ	1.151.700	10,6444%	FONDO stebėtojų tarybos narys Olav Miil ir Toomas Vaher
OÜ „Hoiukonto“	1.145.192	10,5842%	Marcel Vichmann ir Ants Ratas
„Altiuse KVI“ OÜ	1.092.845	10,1004%	FONDO stebėtojų tarybos pirmininkas Arti Arakas ir Frank Õim
Vello Kunman	632.148	5,8425%	Vello Kunman

Kiek FONDUI žinoma, tiesioginių ar netiesioginių akcijų paketų turėtojai nekontroliuoja FONDO. Kiek FONDUI yra žinoma, akcininkai nėra sudarę jokių akcininkų susitarimo, įskaitant susitarimus, kurių objektas būtų jų akcijų turėjimas FONDE.

FONDO valdymo organai yra visuotinis akcininkų susirinkimas, stebėtojų taryba ir valdyba, kurie laikosi Estijos akcinėms bendrovėms taikomų bendrovių valdymo principų su patikslinimais, kylančiais iš Investicinių fondų įstatymo, pagal kurį FONDO turta valdymo sutarties pagrindu valdo Fondo valdymo bendrovė („EFTEN Capital“ AS). Aukščiausias FONDO valdymo organas yra Visuotinis susirinkimas, o stebėtojų taryba ir valdyba yra atsakingos už kasdienį valdymą bei strategijos įgyvendinimą. Šio Prospekto sudarymo dieną FONDO valdyboje yra du nariai: Viljar Arakas ir Tõnu Uustalu, kurie yra FONDO valdybos nariai nuo jo įkūrimo. Valdybos narių įgaliojimai galioja iki 2025 m. gegužės 6 d. Valdyba prižiūri Valdymo įmonės veiklą, susijusią su FONDU, tiek, kiek tai nustatyta valdymo sutartyje ir pagal joje numatytą tvarką, taip pat prižiūri depozitoriumo veiklos bei kitų trečiųjų šalių, kurios teikia paslaugas, susijusias su FONDO valdymu, vykdymą. FONDO stebėtojų tarybą sudaro keturi nariai, kurie šias pareigas eina nuo Fondo įsteigimo: Arti Arakas (stebėtojų tarybos pirmininkas), Siive Penu, Olav Miil ir Sander Rebane. Stebėtojų tarybos narių įgaliojimai galioja iki 2025 m. birželio 18 d. Pagal FONDO įstatus FONDO stebėtojų taryba yra atsakinga už valdybos veiklos priežiūrą. FONDAS neturi audito ar atlyginimo komitetų, nes jų funkcijas taip pat atlieka stebėtojų taryba.

FONDO valdymo įmonė yra „EFTEN Capital“ AS, registracijos kodas 11505542, adresas A. Lauteri g. 5, Talinas, Harju apskritis, 10114, Estija. Fondo valdymas reiškia Fondo turto investavimą, įskaitant su Fondo turto investavimu susijusios rizikos valdymą. Šio Prospekto sudarymo dieną Valdymo įmonėje yra trys valdybos nariai: Viljar Arakas (valdybos pirmininkas, įgaliojimai galioja iki 2026 m. balandžio 30 d.), Kristjan Tamla (valdybos narys, įgaliojimai galioja iki 2026 m. balandžio 30 d.) ir Maie Talts (valdybos narė, įgaliojimai galioja iki 2026 m. balandžio 30 d.). Valdymo įmonės stebėtojų tarybą sudaro penki nariai: Hannes Tamjärv (stebėtojų tarybos pirmininkas), nariai Arti Arakas, Jaan Pillesaar, Olav Miil ir Peeter Mänd. Stebėtojų tarybos narių įgaliojimai galioja iki 2029 m. sausio 29 d.

Fondo auditorius yra „PricewaterhouseCoopers“, registracijos kodas 10142876, adresas Pärnu mnt 15, Talinas, Estija, kuris atliko Prospekte nurodytos 2023 m. FONDO metinės ataskaitos auditą. Bendrovė „Aktiaselts PricewaterhouseCoopers“ yra Estijos auditorių asociacijos narė.

Kokia yra pagrindinė finansinė informacija apie emitentą?

Toliau pateikta pagrindinė FONDO finansinė informacija už finansinius metus, pasibaigusius 2022-12-31 ir 2023-12-31, taip pat už 2023 ir 2024 metų pirmuosius 9 mėnesius (III ketvirtį), pasibaigusius 2023-09-30 ir 2024-09-30. Ši informacija buvo paimta arba gauta kaip nuorodos iš prie Prospekto pridėtų audituotų finansinių ataskaitų ir neaudituočių tarpinių finansinių ataskaitų. FONDO finansinės ataskaitos, pusmečio ataskaitos ir tarpinės III ketvirčio ataskaitos yra parengtos pagal TFAS reikalavimus. Konsoliduotas metines ataskaitas už 2022-12-31 ir 2023-12-31 pasibaigusius finansinius metus auditavo FONDO auditorius „Aktiaselts PricewaterhouseCoopers“. Auditorius dėl šių ataskaitų neturėjo pastabų.

Nuo tada, kai Akcijos buvo pradėtos listinguoti vertybinių popierių biržoje, FONDAS per vertybinių popierių biržos informacinę sistemą, o vėliau ir FONDO interneto svetainėje skelbia ketvirtines tarpines ataskaitas, metines ataskaitas ir mėnesinę informaciją apie grynąją akcijos turto vertę. Toliau pateikta informacija atitinka Europos Komisijos Deleguotojo reglamento (ES) Nr. 2019/979 VI priedą, kuris laikomas aktualiu uždarojo tipo fondams.

1 lentelė. Papildoma informacija apie uždarojo tipo fondą.

Akcijų klasė	Grynoji turto vertė, tūkst. eurų*	Akcijų skaičius*	Akcijos grynoji turto vertė (eurais)*	Ankstesni fondo veiklos rezultatai				
				31.12.2023 (audituota)	31.12.2022 (audituota)	30.09.2024 (neaudituota)	30.09.2023 (neaudituota)	
Viena akcijų klasė	219 402 439	10.819.796	20,28	Pagrindiniai rodikliai				
				Grynoji turto vertė vienai akcijai, eurais	20,21	20,55	20,15	20,76
				EPRA grynoji turto vertė vienai akcijai, eurais	20,96	21,91	20,96	21,44
				Investicijų pelningumo rodiklis (ROIC), %	0,004	17,0	5,2	3,6

	Nuosavo kapitalo grąža (ROE), %	0,6	11,3	4,6	4,2
	Turto grąža (ROA), %	0,4	6,4	2,7	2,4
	Skolos padengimo rodiklis (DSCR)	1,8	2,2	1,7	1,8

*2024 m. spalio 31 d.

2 lentelė. Uždarėjo tipo fondo pelno (nuostolių) ataskaita

tūkst. eurų	2023 (audituota)	2022 (audituota)	2024 m. 9 mėnesiai (neaudituota)	2023 m. 9 mėnesiai (neaudituota)
Pardavimo pajamos	31.817	14.299	23.924	23.714
Su investicijų valdymu susijusios sąnaudos, įskaitant rinkodaros išlaidas	-2.209	-634	-1.721	-1.513
Administracinis mokestis	-2.148	-1.178	-1.616	-1.607
Mokesčio už veiklos rezultatus išlaidos	0	0	0	0
Grynasis pelnas	1.000	11.408	10.104	6.880
Paprastasis pelnas vienai akcijai, eurai	0,09	2,25	0,93	0,64

3 lentelė. Uždarėjo tipo fondo balansas

tūkst. eurų	31.12.2023 (audituota)	31.12.2022 (audituota)	30.09.2024 (neaudituota)
Bendras grynasis turtas	218.698	104.264	217.928
Finansinio sverto norma, %	41	40	41

Kokia yra specifinė pagrindinė rizika, susijusi su emitentu?

Rinkos rizika – FONDAS investuoja į Baltijos nekilnojamojo turto rinką, todėl FONDAS vertina su nekilnojamojo turto kainų svyravimais šiame regione susijusią riziką kaip didesnę nei įprasta. Nekilnojamojo turto sektorius yra kintantis, šalies makroekonominės aplinkos pokyčiai paprastai yra pagrindinis poveikio veiksnys. Visos Baltijos šalys (Estija, Latvija ir Lietuva) yra mažos atviros rinkos (prekių ir paslaugų eksportas sudaro labai reikšmingą ekonomikos dalį), kurių plėtra iš esmės priklauso nuo makroekonominės aplinkos pokyčių pagrindinėse prekybos partnerėse. Mažų atvirų rinkų kintami svyravimai gali būti daug didesni nei pasaulio rinkos vidurkis. Apskritai tai reiškia, kad nekilnojamojo turto kainų svyravimai Baltijos šalyse gali būti didesni nei vidutiniškai, o nekilnojamojo turto kainų kitimas šiose trijose šalyse gali būti stipriai susijęs – t. y. palyginus su kitomis šalimis, Estijos, Latvijos ir Lietuvos nekilnojamojo turto kainos greičiausiai judės ta pačia kryptimi. Rinkos rizikos pasireiškimas (vienu metu vykstantis nekilnojamojo turto kainų kritimas Baltijos šalyse) galėtų turėti reikšmingą neigiamą poveikį FONDO finansiniams rezultatams ir pelningumui.

Sandorio šalies rizika kyla dėl sandorio, sudaryto su FONDO turtu, šalies nesugebėjimo įvykdyti sutarties sudarymo metu prisiimtų įsipareigojimų. FONDAS susiduria su tokio pobūdžio rizika, ypač dėl reikalavimų FONDUI priklausančio nekilnojamojo turto nuomininkams (arba SPV) (pvz., sandorio šalies nesugebėjimas sumokėti nuomos mokesčio), taip pat dėl FONDO turto, laikomo kredito įstaigose (pvz., kredito įstaigos nemokumas). Šios rizikos pasireiškimas gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį FONDO finansiniams rezultatams ir grąžai. Valdymo įmonės veikla, valdant FONDO turtą ir siekiant užkirsti kelią kitos sandorio šalies pinigų srautų sumažėjimui bei sumažinti šią riziką, apima nuolatinį klientų ir partnerių (mokėjimo) elgesio stebėjimą ir valdymą, kad prireikrus būtų galima iš karto įgyvendinti reikiamas priemones.

Palūkanų normos rizika kyla dėl Fondo finansinių įsipareigojimų palūkanų normų pokyčių. Investicijoms į investicinių nekilnojamojo turto FONDAS dažnai naudoja ne tik nuosavą, bet ir skolintą kapitalą (banko paskolas). Skolinto kapitalo sutartys paprastai yra sudaromos tam tikram laikotarpiui, o tai reiškia, kad skolintas kapitalas turi būti refinansuotas tam tikrais intervalais (pvz., kas 5 metus). Priklausomybė nuo kelių finansuotojų gali lemti, kad refinansuojant skolintą kapitalą, sutarties sąlygos FONDUI taps mažiau palankios nei anksčiau – pavyzdžiui, skolinto kapitalo kaina (palūkanų norma) žymiai padidės ir (ar) sumažės skolinto kapitalo finansavimo apimtis. Be to, FONDO investicijoms naudojamo skolinto kapitalo kainą gali paveikti palūkanų normų kilimas tarptautinėse rinkose. Rinkos palūkanų normų pokytis daugiausia įtakos turi Grupės ilgalaikei skolai su kintama palūkanų norma. Nepalankus palūkanų normų pokytis gali turėti neigiamą poveikį investicijų į FONDO akcijas grąžai.

Rizika, kad emisijos pajamos bus investuotos lėčiau ir (ar) mažiau pelningai – FONDAS emisijos pajamas investuoja daugiausia per specialiosios paskirties įmones (SPV) į nekilnojamąjį turtą, kuris paprastai yra mažiau likvidus. Tai reiškia, kad FONDUI gali prireikti daugiau laiko nei tikėtasi investuoti emisijos pajamas arba FONDAS gali nesurasti pelningų investavimo galimybių. Tokiu atveju emisijos pajamos bus laikomos indėliuose kredito įstaigoje, kur jų ilgalaikė graža greičiausiai bus mažesnė nei tuo atveju, jei jos būtų investuotos į pajamas generuojantį nekilnojamąjį turtą. Todėl, jeigu po Platinamų akcijų išleidimo FONDAS per ilgą laikotarpį nesugebės surasti patrauklių investavimo galimybių, FONDO akcininkų graža gali būti mažesnė. Šios rizikos pasireiškimo tikimybė pirmiausia priklauso nuo Baltijos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumo. Kuo mažesnis Baltijos nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas, tuo didesnė rizika, kad investicijos bus lėtesnės ir (ar) mažiau pelningos.

Su karine veikla susijusi rizika – 2022 m. vasarį Rusija pradėjo karą Ukrainoje. Dėl to dauguma šalių įvedė plačias sankcijas, kurios turi reikšmingą neigiamą poveikį Rusijos ekonomikai. Prospektą sudariusių asmenų žiniomis, FONDO per SPV valdomų investicinių objektų nuomojamose patalpose nėra nuomininkų, kurių pagrindinė veikla būtų susijusi su verslo veikla Rusijoje ar Ukrainoje. Todėl tiesioginis arba vadinamasis pirmojo poveikio rizikos pasireiškimas FONDO finansiniams rezultatams yra nedidelis. Tačiau vadinamojo antrojo poveikio rizikos pasireiškimas gali būti susijęs su nustatytais sankcijomis – visų pirma tai gali paveikti FONDĄ, pavyzdžiui, dėl sumažėjusio investuotojų pasitikėjimo Baltijos šalių rinkomis (dėl to didėja rinkos rizikos, refinansavimo ir palūkanų normos rizikos bei likvidumo rizikos pasireiškimo tikimybė).

Svarbi informacija apie vertybinius popierius

Kokie yra pagrindiniai vertybinių popierių ypatumai?

Prospekto sudarymo dieną FONDO registruotasis akcinis kapitalas yra 108 197 960 eurų, kuris padalytas į 10 819 796 paprastąsias akcijas, o kiekvienos akcijos nominalioji vertė yra 10 eurų (toliau – **Akcijos**). FONDAS turi vieną akcijų klasę, kuri yra registruota „Nasdaq CSD“ tvarkomame registre, ISIN kodas EE3100127242. Akcijos saugomos elektroninio registro įrašo forma. Visos anksčiau išleistos Akcijos yra apmokėtos. Akcijoms taikomi Estijoje galiojantys įstatymai. Akcijos gali būti laisvai perleidžiamos. Fondo Akcijos nuo 2017 m. gruodžio 1 d. yra listinguojamos ir laisvai parduodamos Talino vertybinių popierių biržoje. Platinimo metu FONDAS siūlo iki 1 000 000 naujų paprastųjų akcijų, priklausančių tai pačiai klasei kaip ir esamos Akcijos (**Platinamos akcijos**). Platinamų akcijų pavadinimas platinimo metu yra „EfTEN Real Estate Fund share additional 7“, Platinamos akcijos turi laikiną ISIN kodą EE3805127240, kuris bus panaikintas po to, kai akcinio kapitalo padidinimas bus įregistruotas Komerciniame registre. Tuomet Platinamos akcijos bus lygiavertės visoms esamoms akcijoms, pavadintoms „EfTEN Real Estate Fund share“, t. y. turės tokį patį investicinį reitingą, ir turės ISIN kodą EE3100127242.

Akcijų suteikiamos teisės yra šios:

Teisė dalyvauti valdant FONDĄ. Akcininkai turi teisę dalyvauti FONDO valdyje ir naudotis savo teisėmis visuotiniame akcininkų susirinkime, kuriame jie gali įgyvendinti savo balsavimo teisę sprendžiant tam tikrus svarbius klausimus (pvz., įstatų pakeitimas, metinės ataskaitos patvirtinimas, pelno paskirstymas, akcinio kapitalo didinimas, stebėtojų tarybos narių rinkimai). Visuotinis susirinkimas yra aukščiausias FONDO valdymo organas. Kiekviena akcija suteikia akcininkui visuotiniame susirinkime vieną balsą.

Pirmumo teisė pasirašyti naujas Akcijas. Pagal Estijos komercinį kodeksą ir FONDO įstatus, FONDO akcininkai turi pirmumo teisę, kai didinamas akcinis kapitalas ir išleidžiamos naujos FONDO akcijos, dalyvauti naujų akcijų pasirašyme proporcingai savo esamam akcijų paketui FONDE, nebent pirmumo teisė pasirašyti būtų panaikinta FONDO visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu. Esamų akcininkų pirmumo teisė pasirašyti nebuvo panaikinta 2024 m. spalio 16 d. visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, kuris įgaliojo stebėtojų tarybą didinti akcinį kapitalą ir vykdyti platinimą. Akcininkas turi teisę perleisti savo pirmumo teisę pasirašyti Platinamas akcijas.

Teisė į informaciją. Pagal Estijos komercinį kodeksą, akcininkai turi teisę gauti informaciją apie FONDO veiklą, kuria gali pasinaudoti visuotiniame akcininkų susirinkime. Valdyba yra organas, atsakingas už informacijos teikimą. Valdyba gali atsisakyti teikti informaciją, jei yra pagrindo manyti, kad tai gali sukelti reikšmingą žalą FONDUI. Jeigu valdyba atsisako suteikti informaciją, akcininkai gali reikalauti, kad visuotinis susirinkimas priimtų sprendimą dėl atsisakymo suteikti informaciją teisėtumo arba pateiktų atitinkamą prašymą kompetentingam teismui.

Teisė į dividendus. FONDO akcininkai turi teisę dalyvauti skirstant FONDO pelną ir gauti dividendus proporcingai savo turimai FONDO akcijų paketo daliai. Pelno paskirstymas ir dividendų išmokėjimas priklauso visuotinio susirinkimo kompetencijai. Skirtingos Akcijų klasės ar iš jų kylančios skirtingos teisės skirstant pelną nėra nustatytos. Remdamasis patvirtinta Fondo metine ataskaita, FONDAS gali išmokėti dividendus akcininkams tik iš grynojo pelno arba nepaskirstytojo pelno, iš kurio buvo atimti ankstesnių metų nepadengti nuostoliai. Pagal FONDO dividendų politiką, dividendai nustatomi remiantis bendru FONDO nuomos mokėjimų grynujų pinigų

srautu per finansinius metus (EBITDA minus palūkanų mokėjimai minus paskolos pagrindinės sumos įmokos), iš kurio atimami rezervai darbo kapitalui ir galimoms pagerinimo išlaidoms (ne mažiau nei 20%). Nukrypti nuo šio bendro dividendų politikos principo leidžiama, jei tai pateisinama ekonominės aplinkos pokyčiais arba FONDO ekonominės veiklos perspektyvomis. Dividendų išmokėjimas investuotojams negarantuojamas. Prireikus išmokėtinų dividendų sumą patvirtina atitinkami kreditoriai arba kiti FONDO sutartiniai partneriai (pvz., jeigu tokia nuostata yra numatyta finansavimo sutartyje). Platinamos akcijos suteikia teisę gauti dividendus už finansinius metus, prasidedančius 2024 metais ir vėliau.

Kur prekiaujama vertybiniais popieriais?

Nuo 2017 m. gruodžio 1 d. Akcijos yra listinguojamos ir laisvai parduodamos Talino vertybinių popierių biržoje. Kalbant apie Platinimą, pasibaigus pasirašymo laikotarpiui, FONDAS pateiks paraišką dėl Platinamų akcijų listinguojimo ir įtraukimo į prekybą reguliuojamoje rinkoje „Nasdaq Tallinn Baltic“ pagrindiniame sąraše. Numatoma Platinamų akcijų kotiravimo ir priėmimo į prekybą data yra 2024 m. gruodžio 30 d. arba data, artima šiai datai.

Kokia pagrindinė rizika būdinga vertybiniam popieriui?

Vertybinių popierių svyravimai ir likvidumo rizika. FONDO grąža nėra garantuota ir gali žymiai svyruoti laikui bėgant, t. y. investuojant į Platinamas akcijas, vertės išsaugojimas ar didinimas nėra garantuojamas. Todėl ankstesni FONDO rezultatai negali būti laikomi būsimos FONDO veiklos rodikliu. Mažas aktyvumas vertybinių popierių rinkoje gali sukelti didelį skirtumą tarp siūlomos vertybinių popierių kainos ir kainos, už kurią jie yra galiausiai parduodami, o tai savo ruožtu gali sukelti ribotą likvidumą vertybinių popierių rinkoje. Taigi, gali atsitikti taip, kad Platinamų akcijų pasirašęs investuotojas negalės jų parduoti už siūlomą ar didesnę kainą, todėl investuodamas į FONDA investuotojas gali tiek uždirbti pelno, tiek patirti nuostolių.

Dividendų neišmokėjimo rizika. FONDAS negarantuoja dividendų išmokėjimo. Investuotojas gali gauti ne tokią grąžą, kokios tikėjosi, arba visai gauti grąžos. Dividendų mokėjimas priklauso nuo FONDO finansinių rezultatų ir gali būti neįmanomas net ir tuo atveju, jei FONDO finansinė padėtis tai leistų (pvz., dėl paskolų sutarčių nustatytų apribojimų) arba atsižvelgiant į Valdymo įmonės ir FONDO valdymo nuomonę apie FONDO perspektyvas ir rizikas (pvz., pandemijos atveju).

Akcijų paketo sumažėjimo (susilpnėjimo) rizika. Investuodamas į FONDA, investuotojas turi įvertinti akcijų paketo išskaidymo galimybę. Naujų ir vėlesnių emisijų metu FONDAS taip pat gali pritraukti kapitalą iš trečiųjų šalių, o jei FONDO akcininkai nepageidauja investuoti papildomo kapitalo į FONDA arba nusprendžiama vykdyti privatų Akcijų platinimą, FONDO akcininko turimas FONDO akcijų paketas gali sumažėti. Investuotojas taip pat turi atsižvelgti į tai, kad akcininkų pirmumo teisę pasirašyti gali būti panaikinta remiantis visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, kuriam reikia gauti ne mažiau kaip tris ketvirtadalius (3/4) susirinkime dalyvaujančių balsų. Pirmumo teisės panaikinimas gali lemti investuotojo akcijų paketo susilpnėjimą.

Pagrindinė informacija apie viešą vertybinių popierių siūlymą ir (ar) vertybinių popierių įtraukimą į prekybą reguliuojamoje rinkoje

Kokios yra investavimo į šiuos vertybinius popierius sąlygos ir grafikas?

Bendrosios pasiūlymo sąlygos ir orientacinis grafikas. FONDAS išleis iki 1 000 000 naujų akcijų (**Platinamų akcijų**), kurių nominali vertė yra 10 eurų. Tuo pačiu FONDAS pasilieka teisę didinti pasiūlymą iki 500 000 Platinamų akcijų. Į pasiūlymą įtraukiamos tik naujai išleidžiamos akcijos. Esamos akcijos nebus parduodamos platinimo metu. Apribojimų perleisti Platinimo metu įsigytas Platinamas akcijas nėra, o esamiems akcininkams netaikomi jokie apribojimai, kurie susiaurintų jų teisę perleisti akcijas. Platinamos akcijos bus siūlomos tik Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, o kitose, nei čia nurodytos, jurisdikcijose Siūlymas nebus skelbiamas. Mažiausias ir didžiausias Platinamų akcijų, kurias galima pasirašyti, skaičius nenumatytas. Numatomas platinimo grafikas:

2024 m. lapkričio 21 d. 9:00 val. (EET)	Platinamų akcijų pasirašymo laikotarpio pradžia
2024 m. gruodžio 6 d. 15:30 val. (EET)	Platinamų akcijų pasirašymo laikotarpio pabaiga
10.12.2024	Platinamų akcijų paskirstymo plano patvirtinimas
13.12.2024	Vertės nustatymo data (mokėjimai ir Platinamų akcijų perleidimai)
2024 m. gruodžio 23 d. arba data, artima šiai datai	Įrašas apie įstatinio kapitalo padidinimą Estijos komerciniame registre
2024 m. gruodžio 30 d. arba data, artima šiai datai	Pirmoji prekybos Platinamomis akcijomis „Nasdaq“ Talino vertybinių popierių biržoje diena

Teisė dalyvauti siūlyme. Siūlyme gali dalyvauti visi Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje esantys fiziniai ir juridiniai asmenys, atidarę vertybinių popierių sąskaitas „Nasdaq CSD“ arba turintys vertybinių popierių sąskaitą finansų įstaigoje, kuri yra „Nasdaq Baltic“ vertybinių popierių biržos narė. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavidimą

per paskirtąją sąskaitą tik tuo atveju, jeigu jis raštu įgalioja paskirtosios sąskaitos turėtoją atskleisti investuotojo pavadinimą ir (ar) vardą, pavardę „Nasdaq CSD“ ir FONDUI.

Esami FONDO akcininkai, t. y. asmenys, kurie yra įrašyti į FONDO akcininkų sąrašą 2024 m. lapkričio 20 d. „Nasdaq CSD“ darbo dienos pabaigoje, turi pirmumo teisę pasirašyti Platinamas akcijas už nominalią vertę, kuri atitinka esamų akcijų nominaliųjų verčių sumą, t. y. proporcingai savo turimam akcijų paketui FONDE.

Pirmumo teisės įgyvendinimo pavyzdys, jeigu bus pasirašytos visos Platinamos akcijos: FONDO akcijų skaičius prieš Siūlymą yra 10 819 796. Jeigu 2024 m. lapkričio 20 d. akcininkas turi 1000 akcijų, tai jo turimas akcijų paketas FONDE sudaro 0,0092 %, todėl maksimalus Akcininko akcijų, pasirašomų pirmumo teise, skaičius yra 92 Platinamos akcijos (formulė: 0,0092 % x 1 000 000 akcijų). Taigi didžiausia pirmumo teise pasirašomų akcijų dalis, palyginti su esamomis akcijomis, yra 9,2 % (formulė: 1 000 000 ÷ 10 819 796).

Pasirašymas su pirmumo teise neriboja esamų akcininkų teisės pasirašyti naujų Platinamų akcijų didesne apimtimi arba, atvirkščiai, pasirašyti mažiau Platinamų akcijų arba iš viso jų nepasirašyti. Akcininkas gali perleisti savo pirmumo teisę pasirašyti Platinamas akcijas. Pirmumo teisės pasirašyti Platinamas akcijas perleidimo sutartis turi būti pateikta FONDUI ne vėliau kaip iki platinimo laikotarpio pabaigos, t. y. iki 2024 m. gruodžio 06 d. 15.30 val. Estijos laiku. Jokia kita investuotojų grupė (įskaitant su FONDUI ar Valdymo įmone susijusius asmenis) neturi jokių privilegijų ar specialių teisių platinimo laikotarpiu.

Platinamų akcijų kaina. Platinamos akcijos yra paprastosios FONDO akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra 10 eurų. Vienos Platinamos akcijos pasiūlymo kaina yra 19,00 eurų, iš kurių 10 eurų yra Platinamos akcijos nominali vertė, o 9,00 eurai yra emisijos priedas.

Pasirašymo laikotarpis. Platinimo laikotarpis prasideda 2024 m. lapkričio 21 d. 9.00 val. ir baigiasi 2024 m. gruodžio 6 d. 15.30 val. Estijos laiku, o šio laikotarpio metu investuotojai gali pasirašyti bet kokį Platinamų akcijų kiekį. Norėdamas pasirašyti Platinamas akcijas, investuotojas turi pateikti pasirašymo pavedimą.

Pasirašymo pavedimai. Estijoje Platinamų akcijų pasirašymas vyks per „Nasdaq CSD“ depozitoriumus, o pasirašymo užsakymas turi apimti šiuos duomenis:

Vertybinių popierių sąskaitos savininkas:	Investuotojo pavadinimas ir (ar) vardas, pavardė
Vertybinių popierių sąskaita:	Investuotojo vertybinių popierių sąskaitos numeris:
Depozitoriumas:	Investuotojo depozitoriumo pavadinimas
Vertybiniai popieriai:	„EfTEN Real Estate Fund“ papildoma akcijų dalis 7
ISIN:	EE3805127240
Vertybinių popierių skaičius:	Platinamų akcijų, kurias investuotojas nori pasirašyti, skaičius
Kaina (už akciją):	€19,00
Sandorio kaina:	Platinamų akcijų, kurias investuotojas nori pasirašyti, skaičius, padaugintas iš Platinamų akcijų kainos
Sandorio tipas:	„pirkimas“ arba „pasirašymas“
Atsiskaitymo būdas:	Vertybinių popierių pervedimas atlikus mokėjimą
Sandorio šalis:	„EfTEN Real Estate Fund“ AS
Sandorio šalies vertybinių popierių sąskaita:	99102006845
Sandorio šalies depozitoriumas:	„Swedbank“ AS
Sandorio įvertinimo data:	13.12.2024

Latvijoje ir Lietuvoje investuotojas, norintis pasirašyti siūlomas akcijas, turi kreiptis į finansų įstaigą, kuri yra „Nasdaq Baltic“ narė ir kuri valdo investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, ir pateikti pasiūlymą pirkti Platinamas akcijas pirkimo užsakymo forma, kurią priima minėta finansų įstaiga ir kuri atitinka Prospekto sąlygas.

Jeigu vienas asmuo pateikia daugiau nei vieną pasirašymo pavedimą, jie bus sumuojami nustatant paskirstymą ir laikomi vienu pasirašymo pavedimu. Pasirašymo pavedimai dėl dalyvavimo siūlyme gali būti pateikiami tik eurais, o siūlymo dalyvis privalo apmokėti visas su pasirašymo pavedimo pateikimu susijusias išlaidas arba mokesčius. Depozitoriumas iš investuotojų ims paslaugos mokesťį, susijusį su pasirašymu; informaciją apie mokesčio dydį galima gauti iš depozitoriumo. Minėtas mokesťis bus pridėtas prie Platinamų akcijų, kurias pasirašo investuotojas, kainos. Pateikdamas pasirašymo pavedimą, investuotojas įgalioja sąskaitų tvarkytoją nedelsiant užblokuoti jo sąskaitoje esančią pinigų sumą, atitinkančią visą Platinamų akcijų, kurias investuotojas pasirašė, kainą. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavedimą tik tokiai sumai, kokia yra jo sąskaitoje pasirašymo pavedimo pateikimo metu. Investuotojo sąskaitoje užblokuota suma bus panaudota atsiskaitymui už Platinamų akcijų pasirašymo sandorį ta apimtimi, kuria Platinamos akcijos bus paskirstytos investuotojui, o likusi suma bus atblokuota tuo pačiu metu, kai bus perleistos Platinamos akcijos ir nurašyta Platinamų akcijų pasirašymo kaina. Investuotojas taip pat įgalioja sąskaitos tvarkytoją užblokuoti reikiamą pinigų sumą su

pasirašymo pavadimo pateikimu susijusiam paslaugos mokesčiui padengti. Investuotojas privalo užtikrinti, kad einamojoje sąskaitoje, susietoje su jo vertybinių popierių sąskaita „Nasdaq CSD“, būtų pakankamai lėšų tuo metu, kai pateikiamas pasirašymo pavidimas. Investuotojas gali pakeisti arba atšaukti pasirašymo pavidimą bet kuriuo metu iki platinimo laikotarpio pabaigos.

Paskirstymas. Platinamų akcijų platinimas bus laikomas viršytas, jei FONDAS iki platinimo laikotarpio pabaigos gaus pasirašymo užsakymus daugiau nei 1 000 000 Platinamų akcijų, t. y. bendra pasirašymo užsakymų suma viršys 19 000 000 eurų. FONDAS gali pasinaudoti teise didinti pasiūlymą platinimo laikotarpio pabaigoje ir padidinti Platinamų akcijų skaičių 500 000 Platinamų akcijų. FONDAS nuspręs dėl Platinamų akcijų paskirstymo investuotojams remdamasis šiais principais: Pirmiausia Platinamos akcijos bus paskirstytos esamiems FONDO akcininkams pagal jų pasirašymo pavidimus, tačiau neviršijant atitinkamo akcininko pirmumo teise pasirašytų Platinamų akcijų skaičiaus. Dalies, kuri viršija minėtą kiekį, atžvilgiu esami akcininkai dalyvauja Siūlyme vienodai su visais kitais investuotojais. Vėliau Platinamos akcijos bus paskirstytos investuotojams taikant laipsniško paskirstymo metodą: Pasibaigus pasirašymo laikotarpiui, FONDAS nustatys paskirstymo lygius ir juos atitinkančius paskirstymo procentus. Pagrindiniai paskirstymo lygių ir juos atitinkančių paskirstymo procentų nustatymo kriterijai yra šie: a) bendra Platinamų akcijų paklausa; b) pasirašymo pavidimų dydis ir statistinis pasiskirstymas ir c) investuotojų, pateikusių pasirašymo pavidimus, skaičius. Stebėtojų taryba turi teisę nustatyti minimalų ribinį dydį, o šios ribos nesiekiantys akcijų pasirašymo prašymai bus visiškai patenkinti. Stebėtojų taryba taip pat turi teisę spręsti dėl individualių paskirstymo principų, susijusių su didelės apimties pasirašymo prašymais. Visos likusios Platinamos akcijos, kurių negalima paskirstyti palaipsniui atsižvelgiant į pirmiau nurodytus principus, bus paskirstytos akcininkams atsitiktine tvarka.

Platinamų akcijų paskirstymą patvirtins FONDO stebėtojų taryba. FONDO stebėtojų taryba turi teisę suapvalinti Platinamų akcijų skaičių iki sveiką skaičiaus, nustatydama tikslų paskirstomų Platinamų akcijų skaičių. Suapvalinus akcijų skaičių, likusios Platinamos akcijos, kurių negalima paskirstyti kitu vienodo vertinimo būdu, bus paskirstytos investuotojams atsitiktine tvarka. Visi investuotojai, pateikę atitinkamą užklausa, gaus iš depozitoriumo informaciją apie jiems paskirstytų Platinamų akcijų skaičių.

Jeigu užsiregistruotų Platinamų akcijų skaičius būtų mažesnis nei 1 000 000, FONDO valdyba turi teisę pratęsti pasirašymo laiką arba nepasirašytas Platinamos akcijos bus anuliuotos per 15 dienų po pasirašymo laikotarpio pabaigos, t. y. akcinis kapitalas bus didinamas remiantis per pasirašymo laikotarpį pasirašytų Platinamų akcijų skaičiumi. Pasirašius mažiau akcijų, t. y. atšaukus Siūlymą dėl Platinamų akcijų, kurios nebuvo pasirašytos, FONDAS apie tai informuos per vertybinių popierių biržos sistemą ir FONDO interneto svetainėje.

Atskaitymas. Platinamos akcijos bus registruojamos EVR ir pervedamos į investuotojų vertybinių popierių sąskaitas; numatoma data: 2024 m. gruodžio 13 d. (šis terminas gali keistis), pagal „vertybinių popierių perdavimo už mokestį“ procedūrą, tuo pačiu metu, kai pasirašymo suma bus pervesta iš investuotojo sąskaitos į FONDA. Akcinio kapitalo didinimas bus registruojamas Estijos komerciniame registre; numatoma data: 2024 m. gruodžio 23 d. (šis terminas taip pat gali keistis). Akcininko teisės taip pat atsiras nuo įstatinio kapitalo įregistravimo Estijos komerciniame registre dienos. Jeigu investuotojo akcijų pasirašymo prašymas yra atmetas arba jei paskirstytų Platinamų akcijų skaičius skiriasi nuo užsiregistruotų Platinamų akcijų skaičiaus, 2024 m. gruodžio 13 d. arba artimiausiu metu depozitoriumas grąžins investuotojo pinigų sąskaitoje užblokuotas lėšas arba jų dalį (sumą, viršijančią sumą, sumokėtą už Platinamas akcijas ir su pasirašymu susijusias išlaidas). FONDAS nebus atsakingas už lėšų grąžinimą ar palūkanų mokėjimą už grąžintas lėšas tuo metu, kai lėšos buvo rezervuotos.

Pasiūlymo atšaukimas. FONDAS turi teisę bet kuriuo metu iš dalies arba visiškai atšaukti pasiūlymą, kol Platinamos akcijos bus išplatintos ir perleistos investuotojams. Informacija apie siūlymo atšaukimą bus pateikta biržos pranešime ir Fondo interneto svetainėje.

Turimo akcijų paketo dydžio sumažėjimas (susilpnėjimas). Šio Prospekto sudarymo dieną FONDAS turi 10 819 796 Akcijas. Platinamų akcijų skaičius siekia 1 000 000. Jeigu bus pasirašytos visos Platinamos akcijos ir Platinamų akcijų skaičius nebus keičiamas platinimo metu, įskaitant atvejį, kai FONDAS nesinaudos teise didinti pasiūlymą, FONDO akcinis kapitalas po akcinio kapitalo padidinimo registracijos sudarys 118 197 960 eurų. Taigi, jeigu esami akcininkai nepasirašys Platinamų akcijų platinimo metu, esamų akcininkų dalis akciniame kapitale po platinimo sudarys 92 % FONDO akcinio kapitalo.

Kodėl buvo parengtas šis Prospektas?

Siūlymas leidžia FONDUI pritraukti lėšų, kad galėtų toliau įgyvendinti FONDO investavimo strategiją. Be kita ko, FONDAS naudos platinimo metu surinktas lėšas Grupės tiltinio finansavimo, kuris sudaro 7,2 mln. eurų, užbaigimui, įsigyjant nekilnojamąjį turtą adresu Hārgmāe tn 8 ir Piimamehe tn 7 Taline, taip pat Paemurru tee 3 Laabi kaime, Harku savivaldybėje, Harju apskrityje. Likusieji 11,75 mln. eurų bus investuojami pagal planą. FONDAS vykdo derybas dėl naujo investicinio objekto įsigijimo Estijoje, kurio bendra suma siekia apie 7 mln. eurų, iš kurių 3,5 mln. eurų būtų finansuojama iš nuosavų lėšų, tačiau atitinkama sutartis dar nepasirašyta. FONDAS nėra sudaręs jokių susitarimų ar sutarčių, kurios įpareigotų FONDA atlikti naujas konkrečias investicijas, išskyrus pirmiau nurodytas.

Jeigu platinimas bus sėkmingas ir visos Platinamos akcijos bus pasirašytos, taip pat jeigu FONDAS nesinaudos teise didinti pasiūlymą, tikimasi, kad bendrosios pajamos sudarys 19 000 000 eurų, o grynosios pajamos sieks maždaug 18,5 mln. eurų. Jeigu FONDAS pasinaudos siūlymo padidinimo teise, numatoma, kad bendrosios pajamos sudarys 28 500 000 eurų, o grynosios pajamos – apie 27,8 mln. eurų.

Nėra sudaryta jokių su Siūlymu susijusių emisijos užtikrinimo sutarčių. Valdymo bendrovė turi teisę pasirašyti Fondo Platinamas akcijas, įskaitant iki Siūlymo Valdymo bendrovei priklausiusias 292 688 Fondo akcijas, kurios sudaro 2,7 % akcinio kapitalo, taip pat Valdymo bendrovė turi atitinkamą pirmumo teisę pasirašyti akcijas. Siūlymo atžvilgiu nėra jokių esminių interesų ar interesų konfliktų.