

KOPSAVILKUMS

Ievads un brīdinājumi

Šis kopsavilkums lasāms kā prospekta ievads, un katra ieguldītāja lēmums ieguldīt FONDA piedāvātajās akcijās jāpieņem, pamatojoties uz visu prospektu kopumā. Neviena no personām, kas sagatavojušas šo kopsavilkumu, neuzņemas atbildību par kopsavilkumu vai tajā iekļauto informāciju, tostarp tā tulkojumu, izņemot gadījumus, kad kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai ir pretrunā citām prospekta daļām vai ja tas kopā ar citām prospekta daļām nesatur pamata informāciju, kas varētu palīdzēt ieguldītājam pieņemt lēmumu ieguldīt piedāvātajās akcijās. Uz prospektu nevar paļauties gadījumos, kad akcijas, tostarp Piedāvātās akcijas, tiek pārdotas tālāk. Ieguldījumi akcijās vienmēr ir saistīti ar riskiem, kas cita starpā var izpausties kā pilnīgs vai daļējs ieguldītā kapitāla zaudējums. Ieguldītājam jāņem vērā, ka gadījumā, ja tas vēlas celt prasību saistībā ar prospektā iekļauto informāciju tiesā, un prasība ir saistīta ar prospekta tulkošanas izmaksām, šādas izmaksas jāsedz ieguldītājam, kurš iesniedz prasību. Ja vien konteksts skaidri nenosaka citādi, šajā kopsavilkumā ar lielo sākumburtu rakstītie termini tiek lietoti ar tādu pašu nozīmi, kāda tiem piešķirta Prospekta 1.7. sadaļā "Akronīmi un definīcijas".

Piedāvāto akciju nosaukums un ISIN	EfTEN Real Estate Fund akcijas papildu 7, ISIN: EE3805127240 Piedāvāto akciju nosaukums un ISIN ir pagaidu un tiks slēgts pēc FONDA pamatkapitāla palielinājuma reģistrēšanas komercreģistrā, un piedāvātajām akcijām tiks piešķirts ISIN EE3100127242 un nosaukums EfTEN Real Estate Fund akcija.
Emitenta nosaukums un kontaktinformācija, tostarp juridiskās personas identifikators (LEI):	Emitenta nosaukums ir EfTEN Real Estate Fund AS (FONDS). Fonds ir reģistrēts Igaunijas Komercreģistrā ar reģistrācijas kodu 12864036. FONDA LEI: 485100008JBI71L7643. Kontaktinformācija: adrese A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Igaunija; tīmekļa vietne: www.eref.ee ; tel.: +372 655 9515, e-pasta adrese: info@efTEN.ee
Kompetentā iestāde, kas apstiprinājusi prospektu, tās kontaktinformācija un prospekta apstiprināšanas datums	Prospektu ir apstiprinājusi Finanšu uzraudzības iestāde, kas ir Igaunijas kompetentā iestāde, 18.11.2024. ar reģistrācijas numuru 4.3-4.9/5662 Kontaktinformācija: adrese Sakala 4, 15030 Tallinn, Igaunija; tīmekļa vietne: fi.ee ; tel.: +372 668 0500, e-pasta adrese: info@fi.ee

Galvenā informācija par emitentu

Kas ir vērtspapīra emitents?

Vērtspapīra emitents ir FONDS (EfTEN Real Estate Fund AS), kas ir publisks slēgts ieguldījumu fonds (alternatīvs ieguldījumu fonds), kas darbojas uz Igaunijā spēkā esošo tiesību aktu pamata. FONDS ir nekustamā īpašuma fonds. FONDS nav garantēts fonds. FONDS ir publisks fonds, kura akcijas tiks publiski piedāvātas Igaunijā, Latvijā un Lietuvā FONDS ir slēgts fonds, kas nozīmē, ka akcijas netiks izpirktas no akcionāriem pēc to pieprasījuma. FONDAM ir nenoteikts darbības laiks. 2017. Gada 1. decembrī FONDA akcijas tika kotētas un iekļautas Nasdaq Tallinas Fondu biržas galvenajā sarakstā. FONDS ir pievienotās vērtības klases nekustamā īpašuma fonds, kas iegulda vidēja līdz augsta riska komerciālā nekustamā īpašuma un komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projektos Baltijas valstīs, proti, FONDA mērķa tirgi ir Igaunija, Latvija un Lietuva. FONDS var veikt tiešus ieguldījumus nekustamajā īpašumā, kā arī iegādāties līdzdalību juridiskās personās, kam pieder nekustamais īpašums. FONDS var ieguldīt nākotnes darījumos tikai riska pārvaldības nolūkā. Trīs gadu laikā pēc FONDA dibināšanas FONDS nedrīkst ieguldīt vairāk nekā 30 % no FONDA aktīvu vērtības vienā nekustamā īpašuma objektā vai viena emitenta vērtspapīros. FONDS nedrīkst veikt ieguldījumus citos tā pārvaldības sabiedrības fondos. Riska sadalījuma ierobežojumu īslaicīga neievērošana ir pieļaujama no pārvaldības sabiedrības neatkarīgu iemeslu dēļ. FONDS var aizņemties līdz 65 % no katra ieguldījuma vērtības ieguldījuma veikšanas brīdī. FONDA parādu apkalpošanas seguma rādītājam ieguldījumu veikšanas brīdī jābūt 1,2 vai lielākam. FONDS ir Grupas mātesuzņēmums. Prospekta datumā FONDAM ir 37 meitasuzņēmumi, kuri visi pieder FONDAM 100 % apmērā, un viena 50 % līdzdalība filiālē, ar kuras starpniecību FONDAM pieder ieguldījumu īpašumi Igaunijā, Latvijā un Lietuvā.

Personas, kurām prospekta datumā pieder vairāk nekā 5 % FONDA akciju, ir:

Akcionāra vārds/nosaukums	Akciju skaits	Līdzdalība (%)	Persona(-s), kas tieši vai netieši kontrolē akcionāru
LHV Pension Fund L	1 210 475	11,1876%	Madis Toomsalu (augstākās pārvaldes institūcijas loceklis, Uzraudzības padomes priekšsēdētājs)
REF Aktsiad OÜ	1 151 700	10,6444%	Olav Miil, FONDA Uzraudzības padomes loceklis, un Toomas Vaher
OÜ Hoiukonto	1 145 192	10,5842%	Marcel Vichmann un Ants Ratas
Altiusse KVI OÜ	1 092 845	10,1004%	Arti Arakas, FONDA Uzraudzības padomes priekšsēdētājs, un Frank Ōim
Vello Kunman	632 148	5,8425%	Vello Kunman

Ciktāl FONDAM ir zināms, tiešo vai netiešo līdzdalības turētāji nekontrolē FONDU. Ciktāl FONDAM ir zināms, starp akcionāriem nav noslēgtu akcionāru līgumu, tostarp līgumu, kuru priekšmets būtu akcionāru līdzdalība FONDS.

FONDA pārvaldes struktūras ir akcionāru kopsapulce, uzraudzības padome un valde, kas atbilst Igaunijā akciju sabiedrībām piemērojamiem korporatīvās pārvaldības principiem ar specifikācijām, kas izriet no leģudlījumu fondu likuma, atbilstoši kuram FONDA aktīvus pārvalda tā pārvaldības sabiedrība (EFTEN Capital AS), pamatojoties uz pārvaldības līgumu. FONDA augstākā pārvaldības struktūra ir kopsapulce, bet par FONDA ikdienas vadību un stratēģijas īstenošanu ir atbildīga tā uzraudzības padome un valde. Šā prospekta datumā FONDA valdē ir divi valdes locekļi: Viljar Arakas un Tõnu Uustalu, kuri ir FONDA valdes locekļi kopš tā dibināšanas. Valdes locekļu pilnvaras ir spēkā līdz 2025. gada 6. maijam. Valde uzrauga pārvaldības sabiedrības darbību saistībā ar FONDU tādā apmērā un atbilstoši tādai kārtībai, kā noteikts pārvaldības līgumā un uzrauga depozitārija darbību izpildi un citu ar FONDA pārvaldību saistīto ārpalpojumu, ko veic trešās personas, izpildi. FONDA uzraudzības padomē kopš FONDA dibināšanas ir četri locekļi: Arti Arakas (uzraudzības padomes priekšsēdētājs), Siive Penu, Olav Miil un Sander Rebane. Uzraudzības padomes locekļu pilnvaras ir spēkā līdz 2025. gada 18. jūnijam. Saskaņā ar FONDA statūtiem FONDA uzraudzības padome ir atbildīga par valdes darbības uzraudzību. FONDAM nav revīzijas komitejas vai atalgojuma komitejas, jo arī to funkcijas pilda uzraudzības padome.

FONDA pārvaldības sabiedrība ir EFTEN Capital AS, reģistrācijas kods 11505542, adrese A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju apr., 10114, Igaunija. FONDA pārvaldība nozīmē FONDA aktīvu ieguldīšanu, tostarp ar FONDA aktīvu ieguldīšanu saistīto risku pārvaldību. Šā prospekta datumā pārvaldības sabiedrībā ir trīs valdes locekļi: Viljar Arakas (valdes priekšsēdētājs, pilnvaras spēkā līdz 2026. gada 30. aprīlim), Kristjan Tamla (valdes loceklis, pilnvaras spēkā līdz 2026. gada 30. aprīlim) un Maie Talts (valdes locekle, pilnvaras spēkā līdz 2026. gada 30. aprīlim). Pārvaldības sabiedrības uzraudzības padomē ir pieci locekļi: Hannes Tamjärv (uzraudzības padomes priekšsēdētājs) un locekļi Arti Arakas, Jaan Pillesaar, Olav Miil un Peeter Mänd. Uzraudzības padomes locekļu pilnvaras ir spēkā līdz 2029. gada 29. janvārim.

FONDA revidents ir "PricewaterhouseCoopers", reģistrācijas kods 10142876, adrese Pärnu mnt 15, Tallina, Igaunija, kas veica prospektā minētā FONDA 2023. gada pārskata revīziju. "Aktisielts PricewaterhouseCoopers" ir Igaunijas revidentu asociācijas biedrs.

Kāda ir galvenā finanšu informācija par emitentu?

Tālāk ir sniegta FONDA galvenā finanšu informācija par finanšu gadu, kas beidzās 31.12.2022. un 31.12.2023., un par 2024. gada pirmajiem deviņiem mēnešiem (3 cet.), kas attiecīgi beidzās 30.09.2023. un 30.09.2024.; šī informācija ir ņemta vai iegūta no prospektam pievienotajiem revidētajiem finanšu pārskatiem un nerevidētajiem starposma finanšu pārskatiem. FONDA finanšu pārskati, pusgada pārskati un starposma pārskati par 3. ceturksni ir sagatavoti saskaņā ar SFPS prasībām. Konsolidētos gada pārskatus par finanšu gadiem, kas beidzās 31.12.2022. un 31.12.2023., revidēja FONDA revidents "Aktisielts PricewaterhouseCoopers". Revidentam nebija komentāru par pārskatiem.

Kopš Akcijas tiek kotētas biržā, FONDS publicē ceturkšņa starposma pārskatus, gada pārskatus un ikmēneša informāciju par akcijas neto aktīvu vērtību biržas informācijas sistēmā un pēc tam arī FONDA tīmekļa vietnē. Turpmāk izklāstītā informācija atbilst Eiropas Komisijas Deleģētās regulas (ES) Nr. 2019/979 VI pielikumam, kas attiecas uz slēgtiem fondiem.

1. tabula — Papildu informācija ar slēgto fondu

Akciju kategorija	Neto aktīvu vērtība, € tūkst.*	Akciju skaits*	Akcijas neto aktīvu vērtība (NAV, €)*	Fonda līdzšinējā efektivitāte				
				31.12.2023 (revidēts)	31.12.2022 (revidēts)	30.09.2024 (nerevidēts)	30.09.2023 (nerevidēts)	
Viena akciju kategorija	219 402 439	10 819 796	20,28	Galvenie rādītāji				
				NAV uz akciju, €	20,21	20,55	20,15	20,76
				EPRA NAV uz akciju, €	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

* Uz 2024. gada 31. oktobri

2. tabula — Slēgtā fonda peļņas aprēķins

€ tūkst.	2023 (revidēts)	2022 (revidēts)	2024. gada 9 mēneši (nerevidēts)	2023. gada 9 mēneši (nerevidēts)
Pārdošanas ieņēmumi	31 817	14 299	23 924	23 714
Ar ieguldījumu pārvaldību saistītās izmaksas, tostarp mārketinga izdevumi	-2 209	-634	-1 721	-1 513
Pārvaldības maksa	-2 148	-1 178	-1 616	-1 607
Atlīdzības par fonda vērtības pieaugumu izdevumi	0	0	0	0
Neto peļņa	1 000	11 408	10 104	6 880
Parastā peļņa uz akciju, €	0,09	2,25	0,93	0,64

3. tabula — Slēgtā fonda bilance

€ tūkst.	31.12.2023 (revidēts)	31.12.2022 (revidēts)	30.09.2024 (nerevidēts)
Kopējie neto aktīvi	218 698	104 264	217 928
Finanšu sviras īpatsvars, %	41	40	41

Kādi ir galvenie ar emitentu saistītie konkrētie riski?

Tirgus risks – FONDS iegulda Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, tāpēc FONDS ar nekustamā īpašuma cenu svārstībām reģionā saistīto risku vērtē kā augstāku nekā parasti. Nekustamā īpašuma nozarei ir raksturīgs cikliskums, un valsts makroekonomiskās vides pārmaiņas parasti ir galvenais ietekmējošais faktors. Visas Baltijas valstis (Igaunija, Latvija un Lietuva) ir mazas atvērta tipa tautsaimniecības (preču un pakalpojumu eksports veido ļoti nozīmīgu tautsaimniecības daļu), kuru attīstība lielā mērā ir atkarīga no to pašu galveno tirdzniecības partnervalstu makroekonomiskās vides izmaiņām. Mazo atvērta tipa ekonomiku ciklisko svārstību amplitūda var būt daudz lielāka nekā vidēji pasaules ekonomikā. Kopumā tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma cenu svārstības Baltijas valstīs var būt lielākas nekā vidēji, un nekustamā īpašuma cenu pārmaiņas šajās trijās valstīs var būt cieši saistītas, t. i., nekustamā īpašuma cenas Igaunijā, Latvijā un Lietuvā biežāk nekā caurmērā mainās vienā virzienā. Tirgus riska īstenošanās (vienlaicīgs nekustamā īpašuma cenu kritums Baltijas valstīs) var būtiski negatīvi ietekmēt FONDA finanšu rezultātus un peļņu.

Darījuma partnera saistību neizpildes risks rodas no tā, ka darījuma, kas noslēgts ar FONDA aktīviem, darījuma partneris nespēj izpildīt saistības, ko tas uzņēmis, noslēdzot līgumu. FONDS ir pakļauts šāda veida riskiem, jo īpaši saistībā ar prasībām pret FONDAM (vai īpašam nolūkam dibinātai sabiedrībai) piederoša nekustamā īpašuma īrniekiem (piemēram, darījuma partnera nespēja maksāt īres maksu) un FONDA aktīviem, kas tiek turēti noguldījumos kredītiestādēs (piemēram, kredītiestādes maksātspēja). Riska iestāšanās var būtiski negatīvi ietekmēt FONDA finanšu rezultātus un peļņu. Pārvaldības sabiedrības darbības, pārvaldot FONDA aktīvus un novēršot darījumu partneru naudas plūsmas samazināšanos un samazinot šo risku, ietver nepārtrauktu klientu un partneru (maksājumu) uzvedības uzraudzību un pārvaldību, kas ļauj īstenot nepieciešamos pasākumus, tiklīdz tas ir nepieciešams.

Procentu likmes risks rodas no FONDA finanšu saistību procentu likmju izmaiņām. Līdztekus pašu kapitālam FONDS bieži izmanto aizņēmuma kapitālu (bankas aizdevumus), lai veiktu ieguldījumu īpašumu ieguldījumus. Aizdevuma kapitāla līgumi parasti ir noslēgti uz noteiktu termiņu, kas nozīmē, ka aizņēmuma kapitāla veidā iegūtie līdzekļi ir pārfinansējami ar noteiktiem intervāliem (piemēram, 5 gadi). Atkarība no tikai pāris finansētājiem var nozīmēt, ka, pārfinansējot aizņēmuma kapitāla veidā piesaistītos līdzekļus, līguma noteikumi un nosacījumi FONDAM kļūst mazāk izdevīgi nekā iepriekš, piemēram, aizņēmuma kapitāla cena (procentu likme) ievērojami pieaug un/vai samazinās aizņēmuma kapitāla veidā piešķirtā finansējuma apjoms. Turklāt aizņēmuma kapitāla cenu, ko FONDS izmanto saviem ieguldījumiem, var ietekmēt procentu likmju pieaugums starptautiskajos tirgos. Tirgus

procentu likmju izmaiņas galvenokārt ietekmē Grupas ilgtermiņa parādus ar mainīgu procentu likmi. Nelabvēlīgas procentu likmju izmaiņas var negatīvi ietekmēt peļņu no ieguldījumiem FONDA akcijās.

Risks, ka emisijas ieņēmumi tiks ieguldīti lēni un/vai mazāk ienesīgā veidā – FONDS iegulda emisijas ieņēmumus galvenokārt ar īpašam nolūkam izveidotu sabiedrību starpniecību nekustamajā īpašumā, kas parasti ir mazāk likvīds. Tas nozīmē, ka FONDAM var būt nepieciešams ilgāks laiks, nekā paredzēts, lai ieguldītu emisijas ieņēmumus, vai arī FONDS var neatrast ienesīgas ieguldījumu iespējas. Šādā gadījumā ieņēmumi no emisijas tiks turēti noguldījumos kredītiestādē, kur to ilgtermiņa ienesīgums, visticamāk, būs mazāks nekā tad, ja tos ieguldītu ienākumus nesošā nekustamajā īpašumā. Tāpēc, ja FONDS ilgāku laiku pēc Piedāvāto akciju emisijas nespēs atrast pievilcīgas ieguldījumu iespējas, FONDA akcionāru peļņa var būt mazāka. Riska iestāšanās iespējamība galvenokārt ir atkarīga no tā, cik aktīvs ir Baltijas nekustamā īpašuma tirgus. Jo mazāka aktivitāte Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, jo lielāks risks, ka ieguldījumi būs lēni un/vai mazāk ienesīgi.

Risks, kas saistīts ar militārām darbībām – 2022. gada februārī Krievija uzsāka karu Ukrainā. Saistībā ar to lielākā daļa valstu ir noteikušas plašas sankcijas, kas būtiski negatīvi ietekmē Krievijas ekonomiku. Saskaņā ar Prospekta sastādītāju rīcībā esošo informāciju FONDA īpašumā esošo ieguldījumu īpašumu Īres telpās, kas ar īpašam nolūkam nodibinātu sabiedrību starpniecību pieder FONDA īpašniekiem, nav Īrnieku, kas pamatā būtu saistīti ar uzņēmējdarbību Krievijā vai Ukrainā. Tāpēc tiešās jeb tā sauktās pirmās kārtas riska iestāšanās ietekme uz fonda finanšu rezultātiem ir neliela. Tomēr tā sauktās otrās kārtas riska iestāšanās ietekme var izpausties saistībā ar noteiktajām sankcijām: galvenokārt tā var ietekmēt FONDA darbību, piemēram, ar investoru uzticības samazināšanos Baltijas valstu ekonomikā (tādējādi galvenokārt palielinot tirgus riska, pārfinansēšanas un procentu likmju riska un likviditātes riska realizācijas iespējamību).

Svarīga informācija par vērtspapīriem

Kādas vērtspapīru galvenās iezīmes?

FONDA reģistrētais pamatkapitāls prospekta sagatavošanas datumā ir 108 197 960 EUR, kas sadalīts 10 819 796 parastajās akcijās, un katras akcijas nominālvērtība ir 10 EUR (**Akcijas**). Fondam ir viena Akciju kategorija, kas ir reģistrēta Nasdaq CSD reģistrā ar ISIN EE3100127242. Akcijas tiek glabātas elektroniskā reģistra ieraksta veidā. Visas iepriekš emitētās akcijas ir apmaksātas. Uz akcijām attiecas Igaunijā spēkā esošie tiesību akti. Akcijas var brīvi nodot tālāk. FONDA akcijas kopš 2017. gada 1. decembra ir kotētas un brīvi tirgojamas Tallinas Fondu biržā. Piedāvājuma gaitā FONDS piedāvā 1 000 000 jaunu parasto akciju, kas pieder tai pašai kategorijai kā esošās akcijas (**Piedāvātās akcijas**). Piedāvāto akciju nosaukums piedāvājuma brīdī ir EFTEN Real Estate Fund share additional 7, un piedāvāto akciju pagaidu ISIN ir EE3805127240, kas tiks slēgts pēc pamatkapitāla palielinājuma ierakstīšanas komercreģistrā, pēc kā piedāvātās akcijas būs vienādas ar, t. i., tām būs tāds pats ieguldījumu līmenis kā visām esošajām akcijām ar nosaukumu EFTEN Real Estate Fund share un ISIN EE3100127242.

Ar akcijām ir saistītas turpmākās tiesības.

Tiesības piedalīties FONDA pārvaldībā. Akcionāriem ir tiesības piedalīties FONDA pārvaldībā un izmantot savas tiesības kopsapulcē, kur tie var izmantot balsstiesības, lemjot par noteiktiem svarīgiem jautājumiem (piemēram, statūtu grozījumi, gada pārskata apstiprināšana, peļņas sadale, pamatkapitāla palielināšana, uzraudzības padomes locekļu ievēlēšana). Kopsapulce ir FONDA augstākā vadības struktūra. Katra akcija akcionāram piešķir vienu balsi akcionāru kopsapulcē.

Pirmpirkuma tiesības parakstīties uz jaunām Akcijām. Saskaņā ar Igaunijas Komerclikumu un FONDA statūtiem FONDA akcionāriem ir pirmpirkuma tiesības, ja tiek palielināts pamatkapitāls un emitētas jaunas FONDA akcijas, parakstīties uz jaunajām FONDA akcijām proporcionāli to esošajai līdźdalībai FONDĀ, ja vien pirmpirkuma tiesības nav izslēgtas ar FONDA kopsapulces lēmumu. Ar 2024. gada 16. oktobra akcionāru pilnsapulces lēmumu, kas pilnvaroja Uzraudzības padomi palielināt pamatkapitālu un veikt Piedāvājumu, netika izslēgtas esošo akcionāru pirmpirkuma tiesības uz akcijām. Akcionāram ir tiesības nodot savas pirmpirkuma tiesības parakstīties uz piedāvātajām akcijām.

Tiesības uz informāciju. Saskaņā ar Igaunijas Komerclikumu akcionāriem ir tiesības uz informāciju par FONDA darbību, un akcionāri var izmantot šīs tiesības kopsapulcē. Valde ir struktūra, kurai ir pienākums sniegt informāciju. Valde var atteikties sniegt informāciju, ja ir pamats uzskatīt, ka tas var būtiski kaitēt FONDAM. Ja valde atsakās sniegt informāciju, akcionāri var pieprasīt, lai kopsapulce lemj par atteikuma pamatotību, vai iesniegt attiecīgu prasību kompetentajā tiesā.

Tiesības uz dividendēm. FONDA akcionāriem ir tiesības piedalīties FONDA peļņas sadalē un saņemt dividendes proporcionāli līdźdalībai FONDĀ. Peļņas sadale un dividenžu izmaksa ir kopsapulces kompetencē. Nav noteiktas dažādas akciju kategorijas vai no tām izrietošas atšķirīgas tiesības peļņas sadales gadījumā. FONDS var veikt izmaksas akcionāriem tikai no tīrās peļņas vai nesadalītās peļņas, no kuras ir atskaitīti

iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi, pamatojoties uz apstiprinātu FONDA gada pārskatu. Saskaņā ar FONDA dividenžu politiku dividendes tiek noteiktas, pamatojoties uz kopējo FONDA Noma neto naudas plūsmu finanšu gadā (EBITDA, mīnus procentu maksājumi, mīnus aizdevuma pamatsummas maksājumi), no kuras ir atskaitītas rezerves apgrozāmajam kapitālam un iespējamām uzlabojumu izmaksām (vismaz 20 %). Atkāpes no šī vispārējā dividenžu politikas principa ir pieļaujamas, ja tas pamatojams ar ekonomiskās vides attīstības vai FONDA saimnieciskās darbības perspektīvas apsvērumiem. Dividenžu izmaksa ieguldītājiem nav garantēta. Attiecīgā gadījumā izmaksājamo dividenžu summu apstiprina attiecīgie kreditori vai citas FONDA līgumslēdzējas puses (piem., ja šāds noteikums ir iekļauts finansēšanas līgumā). Piedāvātās akcijas dod tiesības saņemt dividendes par finanšu gadiem, sākot no 2024. gada.

Kur tiek tirgoti vērtspapīri?

Akcijas kopš 2017. gada 1. decembra ir kotētas un brīvi tirgojamas Tallinas Fondu biržā. Saistībā ar Piedāvājumu pēc parakstīšanās perioda beigām FONDS iesniegs pieteikumu par Piedāvāto akciju kotēšanu un iekļaušanu tirdzniecībā regulētajā tirgū Nasdaq Tallinn Baltic galvenajā sarakstā. Paredzamais datums, kad Piedāvātās akcijas tiks iekļautas biržas sarakstā un iekļautas tirdzniecībā, ir 2024. gada 30. decembris vai šim datumam tuvs datums.

Kādi galvenie riski raksturo vērtspapīrus?

Vērtspārīru svārstīgums un likviditātes risks. FONDA ienesīgums nav garantēts, un tas laika gaitā var ievērojami svārstīties, t. i., ieguldot Piedāvātajās akcijās, nav garantēta to vērtības saglabāšana vai pieaugums. Līdz ar to FONDA līdžšinējie darbības rezultāti neliecina par FONDA darbības rezultātiem nākotnē. Zema aktivitāte vērtspārīru tirgū var izraisīt lielu neatbilstību starp pieprasīto vērtspārīru cenu un cenu, par kādu tie galu galā tiek pārdoti, kas savukārt var novest pie ierobežotas likviditātes vērtspārīru tirgū. Tāpēc var gadīties, ka ieguldītājs, kurš parakstās uz Piedāvātajām akcijām, nevar pārdot Piedāvātās akcijas par piedāvājuma cenu vai augstāku cenu, tāpēc ieguldījums FONDĀ ieguldītājam var radīt peļņu vai zaudējumus.

Dividenžu neizmaksāšanas risks. FONDS negarantē dividenžu izmaksu. Ieguldītājs var nesaņemt vēlamo peļņu vai nesaņemt nekādu peļņu. Dividenžu izmaksa ir atkarīga no FONDA finanšu rezultātiem un var nebūt iespējama pat tad, ja FONDA finansiālais stāvoklis to atļauj (piemēram, aizdevuma līgumos noteikto ierobežojumu dēļ) vai Pārvaldības sabiedrības un FONDA vadības viedokļa par FONDA perspektīvām un riskiem (piemēram, pandēmijas gadījumā).

Līdzdalības apmēra samazināšanās (mazinājuma) risks. Veicot ieguldījumus FONDĀ, ieguldītājam ir jāņem vērā līdzdalības likvidēšanas iespēja. Jaunu un turpmāku emisiju laikā FONDS var piesaistīt kapitālu arī no trešām personām, un, ja FONDA akcionāri nevēlas ieguldīt papildu kapitālu FONDĀ vai tiek pieņemts lēmums par privātu akciju izvietojumu, FONDA akcionāra līdzdalība FONDĀ var samazināties. Ieguldītājam arī jāņem vērā, ka akcionāru pirmpirkuma tiesības parakstīties uz akcijām var būt liegtas, pamatojoties uz kopsapulces lēmumu, ja ir iegūtas vismaz trīs ceturtdaļas (3/4) no kopsapulcē pārstāvētajām balsīm. Pirmpirkuma tiesību izmantošanas liegšanas rezultātā var samazināties ieguldītāja līdzdalības vērtības.

Pamatinformācija par vērtspārīru publisko piedāvājumu un/vai atļauju veikt vērtspārīru tirdzniecību regulētajā tirgū

Kādi ir ieguldīšanas šajā vērtspārīrā nosacījumi un grafiks?

Vispārēji piedāvājuma noteikumi un nosacījumi un indikatīvs grafiks. FONDS emitēs līdz 1 000 000 jaunu akciju (**pastaiņu Piedāvātās akcijas**) ar akcijas nominālo vērtību 10 EUR apmērā. Tādējādi FONDS patur tiesības palielināt Piedāvājumu par 500 000 Piedāvāto akciju. Piedāvājums ietver tikai jaunās emitējamās akcijas. Piedāvājuma gaitā esošās akcijas netiks pārdotas. Piedāvājuma gaitā iegūto Piedāvāto akciju nodošanai nav ierobežojumu, un uz esošajiem akcionāriem neattiecas nekādi ierobežojumi, kas varētu samazināt viņu tiesības nodot akcijas. Piedāvātās akcijas tiks piedāvātas tikai Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, savukārt citās jurisdikcijās, kas nav šeit norādītās, piedāvājums netiks veikts. Nav noteikts minimālais un maksimālais Piedāvāto akciju skaits, uz kurām var parakstīties. Paredzamais Piedāvājuma grafiks:

21.11.2024. plkst. 9:00 (EET)	Piedāvāto akciju parakstīšanās perioda sākums
06.12.2024. plkst. 15:30 (EET)	Piedāvāto akciju parakstīšanās perioda beigas
10.12.2024	Piedāvāto akciju izplatīšanas plāna apstiprināšana
13.12.2024	Vērtības datums (Piedāvāto akciju maksājumi un pārvedumi)
23.12.2024. vai šim datumam tuvs datums	Pamatkapitāla palielināšanas ieraksts Igaunijas Komercreģistrā
30.12.2024. vai šim datumam tuvs datums	Piedāvāto akciju pirmā tirdzniecības diena Nasdaq Tallinas Fondu biržā

Tiesības piedalīties Piedāvājumā. Piedāvājumā var piedalīties visas fiziskās personas un juridiskās personas Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, kurām ir atvērti vērtspapīru konti Nasdaq CSD, vai personas, kam ir atvērts vērtspapīrs finanšu iestāde, kas ir Nasdaq Baltic Fondu biržas loceklis. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās rīkojumu, izmantojot nominālo kontu, tikai tad, ja tas rakstiski pilnvaro nominālā konta turētāju izpaust ieguldītāja vārdu Nasdaq CSD un FONDAM.

Esošajiem FONDA akcionāriem, t. i., personām, kuras ir iekļautas FONDA akcionāru sarakstā Nasdaq CSD darba dienas beigās 2024. gada 20. novembrī, ir pirmpirkuma tiesības parakstīties uz Piedāvātajām akcijām par nominālvērtību, kas atbilst esošo akciju nominālvērtību summai, t. i., proporcionāli to līdzdalībai FONDĀ.

Pirmpirkuma tiesību izmantošanas piemērs, ja visas piedāvātās akcijas tiks parakstītas: FONDA akciju skaits pirms Piedāvājuma ir 10 819 796. Ja akcionāram 2024. gada 20. novembrī gadā pieder 1000 akciju 0,0092%, tādējādi maksimālais akcionāra akciju skaits pēc parakstīšanās ar pirmpirkuma tiesībām ir 92 Piedāvāto akciju (formula: $0,0092\% \times 1\,000\,000$ akciju). Līdz ar to maksimālā parakstīšanās ar pirmpirkuma tiesībām attiecība pret esošajām akcijām ir 9,2% (formula: $1\,000\,000 \div 10\,819\,796$).

Parakstīšanās ar pirmpirkuma tiesībām neierobežo esošo akcionāru tiesības parakstīties uz jaunajām Piedāvātajām akcijām lielākā apjomā vai — gluži pretēji —, parakstīties uz mazāku Piedāvāto akciju skaitu vai vispār neparakstīties uz Piedāvātajām akcijām. Akcionārs var nodot savas pirmpirkuma tiesības parakstīties uz piedāvātajām akcijām. Līgums par pirmpirkuma tiesību parakstīties uz Piedāvātajām akcijām pārvedumu jāiesniedz FONDAM ne vēlāk kā līdz Piedāvājuma perioda beigām, proti, līdz 2024. Gada 6. decembrī plkst. 16:00 pēc Igaunijas laika. Piedāvājuma laikā nevienai citai ieguldītāju grupai (tostarp ar FONDU vai Pārvaldības sabiedrību saistītām personām) nav nekādu priekšrocību un īpašu tiesību.

Piedāvāto akciju cena. Piedāvātās akcijas ir FONDA parastās akcijas ar nominālvērtību 10 EUR. Vienas Piedāvātās akcijas piedāvājuma cena ir 19,00 EUR, kur 10 EUR ir Piedāvātās akcijas nominālvērtība un 9 EUR ir emisijas prēmija.

Parakstīšanās periods. Piedāvājuma periods sākas 2024. gada 21. novembrī plkst. 9:00 un beidzas 2024. gada 6. decembrī plkst. 15:30 pēc Igaunijas laika. Šajā periodā ieguldītāji var parakstīties uz jebkuru Piedāvāto akciju daudzumu. Lai parakstītos uz Piedāvātajām akcijām, ieguldītājam jāiesniedz parakstīšanās rīkojums.

Parakstīšanās rīkojumi. Igaunijā parakstīšanās uz piedāvātajām akcijām notiks ar Nasdaq CSD turētāju starpniecību, un parakstīšanās rīkojumā jānorāda šādi dati:

Vērtspapīru konta īpašnieks:	Ieguldītāja vārds/nosaukums
Vērtspapīru konts:	Ieguldītāja vērtspapīru konta numurs
Turētājs:	Ieguldītāja turētāja vārds un uzvārds
Drošība:	EFTEN Real Estate Fund akcijas papildu 7
ISIN:	EE3805127240
Vērtspapīru skaits:	Piedāvāto akciju skaits, uz kurām ieguldītājs vēlas parakstīties
Cena (par akciju):	€19,00
Darījuma cena:	Piedāvāto akciju skaits, uz kurām ieguldītājs vēlas parakstīties, reizināts ar Piedāvāto akciju cenu
Darījuma veids:	“pirkums” vai “abonements”
Norēķinu veids:	Vērtspapīru pārvedums pret samaksu
Darījuma partneris:	EFTEN Real Estate Fund AS
Darījuma partnera vērtspapīru konts:	99102006845
Darījuma partnera turētājs:	Swedbank AS
Darījuma vērtības datums:	13.12.2024

Latvijā un Lietuvā ieguldītājam, kurš vēlas parakstīties uz Piedāvātajām akcijām, ir jāsaazinās ar finanšu iestādi, kas ir Nasdaq Baltic dalībnieks un kas pārvalda ieguldītāja vērtspapīru kontu, un jāiesniedz piedāvājums iegādāties Piedāvātās akcijas pirkuma rīkojuma veidā, kuru šī finanšu iestāde pieņem un kurš atbilst Prospekta noteikumiem un nosacījumiem.

Ja viena persona iesniegs vairākus parakstīšanās rīkojumus, tie tiks saskaitīti kopā, lai noteiktu sadalījumu, un tiks uzskatīti par vienu parakstīšanās rīkojumu. Parakstīšanās rīkojumus dalībai Piedāvājumā var iesniegt tikai izteiktus euro valūtā, un Piedāvājuma dalībniekam jāsedz visi ar parakstīšanās rīkojuma iesniegšanu saistītie izdevumi vai maksājamas maksas. Turētājs no ieguldītājiem iekasēs pakalpojumu maksu saistībā ar parakstīšanos, un informāciju par maksas apmēru var saņemt no turētājiem. Minētā maksa tiks pieskaitīta cenai

par Piedāvātajām akcijām, uz kurām parakstās ieguldītājs. Iesniedzot parakstīšanās rīkojumu, ieguldītājs pilnvaro konta pārvaldnieku nekavējoties aizturēt viņa kontā naudas summu, kas atbilst kopējai cenai par Piedāvātajām akcijām, uz kurām parakstīties ieguldītājs. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās rīkojumu tikai par tādu summu, kas ir pieejama viņa kontā parakstīšanās rīkojuma iesniegšanas brīdī. Ieguldītāja kontā aizturētā summa tiks izmantota, lai norēķinātos par Piedāvāto akciju parakstīšanās darījumu tādā apmērā, kādā Piedāvātās akcijas tiks sadalītas ieguldītājam, bet atlikusī summa tiks atbrīvota vienlaikus ar Piedāvāto akciju nodošanu un Piedāvāto akciju parakstīšanās cenas debitēšanu. Ieguldītājs arī pilnvaro konta pārvaldnieku aizturēt naudas summu, kas nepieciešama, lai segtu ar parakstīšanās rīkojuma iesniegšanu saistīto pakalpojuma maksu. Ieguldītājam ir jānodrošina pietiekami naudas līdzekļi norēķinu kontā, kas piesaistīts viņa vērtspapīru kontam Nasdaq CVD, brīdī, kad tiek iesniegts parakstīšanās rīkojums. Ieguldītājs var mainīt vai atcelt parakstīšanās rīkojumu jebkurā laikā līdz Piedāvājuma perioda beigām.

Sadalījums. Tiks uzskatīts, ka uz Piedāvātajām akcijām pieprasījums ir pārmērīgi augsts, ja līdz parakstīšanās termiņa beigām FONDS saņems parakstīšanās rīkojumus uz vairāk nekā 1 000 000 Piedāvātajām akcijām, t. i., kopējā parakstīšanās summa pārsniegs 19 000 000 EUR. Piedāvājuma perioda beigās FONDS var izmantot palielināšanas tiesības un palielināt Piedāvāto akciju skaitu par 500 000 Piedāvāto akciju. FONDS pieņems lēmumu par Piedāvāto akciju sadali starp ieguldītājiem, pamatojoties uz šādiem principiem: Vispirms Piedāvātās akcijas tiks sadalītas starp esošajiem FONDA akcionāriem atbilstoši to parakstīšanās rīkojumiem, bet nepārsniedzot attiecīgā akcionāra pirmpirkuma tiesību apjomu parakstīties uz Piedāvātajām akcijām. Attiecībā uz daļu, kas pārsniedz minēto apmēru, esošie akcionāri piedalās Piedāvājumā vienādā statusā ar pārējiem ieguldītājiem. Pēc tam piedāvātās akcijas tiks sadalītas starp ieguldītājiem, izmantojot pakāpeniska sadalījuma metodi: Pēc abonēšanas perioda beigām Fonds noteiks sadalījuma līmeņus un līmeņiem atbilstošos sadalījuma procentus. Galvenie kritēriji, lai noteiktu izplatīšanas līmeņus un tiem atbilstošās izplatīšanas procentuālās daļās, ir šādi: a) kopējais pieprasījums pēc Piedāvātajām akcijām; b) parakstīšanās rīkojumu apjoms un statistiskais sadalījums; un c) to ieguldītāju skaits, kuri iesniedza parakstīšanās rīkojumus. Tādējādi Uzraudzības padomei ir tiesības noteikt minimālo sliekšni, un parakstīšanās pieteikumi, kas nepārsniedz šo sliekšni, tiks apmierināti pilnā apmērā. Uzraudzības padomei ir arī tiesības lemt par individuāliem sadales principiem attiecībā uz lieliem parakstīšanās pieteikumiem. Visas atlikušās Piedāvātās akcijas, kuras nevarēs sadalīt, izmantojot pakāpeniskā sadalījuma metodi, vienlaikus ņemot vērā iepriekšminēto, tiks sadalītas starp akcionāriem pēc nejaušības principa.

Piedāvāto akciju sadalījumu apstiprinās FONDA uzraudzības padome. FONDA uzraudzības padomei ir tiesības noapaļot Piedāvāto akciju skaitu līdz veselam skaitlim, nosakot precīzu skaitu pēc Piedāvāto akciju sadalīšanas. Pēc akciju noapaļošanas atlikušās Piedāvātās akcijas, kuras nevarēs sadalīt citā vienlīdzīgā veidā, tiks sadalītas starp ieguldītājiem pēc nejaušības principa. Katrs ieguldītājs saņems informāciju par tam iedalīto Piedāvāto akciju skaitu no turētāja, iesniedzot attiecīgu pieprasījumu.

Ja parakstīto Piedāvāto akciju skaits ir mazāks par 1 000 000 FONDA valdei ir tiesības pagarināt parakstīšanās termiņu vai arī 15 dienu laikā pēc parakstīšanās termiņa beigām anulēt tās Piedāvātās akcijas, uz kurām parakstīšanās nav notikusi, t. i., pamatkapitāls tiks palielināts, pamatojoties uz parakstīšanās termiņa laikā pieprasīto Piedāvāto akciju skaitu. Nepietiekamas parakstīšanās gadījumā, t. i., ja tiek atcelts Piedāvājums attiecībā uz Piedāvātajām akcijām, kurām nav iesniegts parakstīšanās pieprasījums, FONDS par to informēs ar biržas sistēmas un FONDA tīmekļa vietnes starpniecību.

Norēķini. Piedāvātās akcijas tiks reģistrētas EVR un pārskaitītas uz ieguldītāju vērtspapīru kontiem, iespējams 2024. gada 13. decembrī (šis datums var mainīties) saskaņā ar procedūru "vērtspapīru pārvedums apmaksai", tajā pašā laikā, kad parakstīšanās summa tiks pārskaitīta no ieguldītāja kontā uz FONDA kontu. Pamatkapitāla palielinājums tiks reģistrēts Igaunijas Komercreģistrā, iespējams, 2024. gada 23. decembrī (arī šis datums var mainīties). Arī akcionāra tiesības rodas no dienas, kad pamatkapitāls reģistrēts Igaunijas Komercreģistrā. Ja ieguldītāja parakstīšanās pieprasījums tiek noraidīts vai ja sadalīto Piedāvāto akciju skaits atšķiras no parakstīto Piedāvāto akciju skaita, turētājs atbrīvo ieguldītāja naudas kontā rezervētos naudas līdzekļus vai to daļu (summu, kas pārsniedz par Piedāvātajām akcijām veikto maksājumu un ar parakstīšanos saistītās izmaksas) 2024. gada 13. decembrī vai slēgšanas dienā. FONDS nav atbildīgs par summas atbrīvošanu vai atbrīvoto līdzekļu procentu samaksu brīdī, kad līdzekļi tika rezervēti.

Piedāvājuma atcelšana. FONDAM ir tiesības jebkurā laikā daļēji vai pilnībā atcelt Piedāvājumu līdz brīdim, kad Piedāvātās akcijas ir sadalītas un pārvestas investoriem. Informācija par Piedāvājuma atcelšanu tiks sniegta biržas paziņojumā un FONDA tīmekļa vietnē.

Līdzdalības apmēra samazināšanās (mazinājums). Prospekta datumā FONDAM ir 37 Akcijas. Piedāvāto akciju skaits ir līdz 1 000 000. FONDA pamatkapitāls pēc pamatkapitāla palielināšanas reģistrācijas būs 118 197 960 EUR, ja visas Piedāvātās akcijas tiks parakstītas un Piedāvājuma laikā Piedāvāto akciju skaits netiks mainīts, tostarp Fonds neizmanto palielināšanas tiesības. Tādējādi esošo akcionāru līdzdalība pamatkapitālā pēc Piedāvājuma būtu 92% no FONDA pamatkapitāla ar nosacījumu, ka esošie akcionāri Piedāvājuma laikā neparakstīsies uz Piedāvātajām akcijām.

Kāpēc ir sagatavots šis prospekts?

Piedāvājums sniedz FONDAM iespēju piesaistīt līdzekļus, lai turpinātu īstenot FONDA ieguldījumu stratēģiju. FONDS cita starpā Piedāvājuma laikā iegūtos līdzekļus izmantos, lai iegādājos īpašumus Härgmäe tn 8 un Piimamehe tn 7, Tallinā, un īpašumus Paemurru tee 3, Laabi, ciematā, Harku pašvaldībā, Harju apriņķī, izbeigtu grupas pārejas finansējumu 7,2€ EUR miljonu apmērā. Attiecībā uz atlikušajiem 11,75 miljoniem EUR jaunu plānoto ieguldījumu veikšanai. FONDS risina sarunas par jauna ieguldījumu īpašuma iegādi Igaunijā par kopējo summu ca7 miljonu EUR apmērā, no kuriem 3,5 miljoni EUR būtu pašfinansējums, bet attiecīgais līgums vēl nav parakstīts. FONDS nav noslēdzis vienošanās vai līgumus, kas noteiktu FONDAM pienākumu veikt jaunus konkrētus ieguldījumus, izņemot iepriekš minētos.

Ja Piedāvājums būs veiksmīgs un visas Piedāvātās akcijas tiks parakstītas, un ja FONDS neizmantos palielinājuma tiesības, paredzamie bruto ieņēmumi būs 19 000 000 EUR, bet neto ieņēmumi būs aptuveni 18,5 miljoni EUR. Paredzamie bruto ieņēmumi būs 28 500 000 EUR, un paredzamie neto ieņēmumi būs aptuveni 27,8 miljoni EUR, ja FONDS izmantos palielinājuma tiesības.

Saistībā ar Piedāvājumu nav noslēgtu līgumu par emisijas nodrošināšanu. Pārvaldības sabiedrībai ir tiesības parakstīties uz FONDA Piedāvātajām akcijām, tai skaitā Pārvaldības sabiedrībai pirms Piedāvājuma ir 292 688 FONDA akciju, kas veido 2,7 % no pamatkapitāla, turklāt Pārvaldības sabiedrībai ir arī attiecīgās pirmpirkuma tiesības. No Piedāvājuma viedokļa nav būtisku interešu vai interešu konfliktu.