

EfTEN REAL ESTATE FUND III AS
AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE,
KAUPLMISELE VÕTMISE JA
NOTEERIMISPROSPEKTI KOKKUVÕTE

337 272 LIHTAKSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA
10 EUROT AKTSIA KOHTA
AKTSIATE PAKKUMISHIND 14 EUROT
PAKKUMISE PERIOOD 30.10.-10.11.2017

EFTEN REAL ESTATE FUND III AS AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE, KAUPEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISPROSPEKTI KOKKUVÕTE



▲ Laagri Selver ▲ Ulonu büroohoone

Käesolev kokkuvõtte on lühiülevaade asjaoludest, mis on Prospektis avaldatud. Kokkuvõtte on koostatud kooskõlas kohalduvate avalikustamishoüetega, mis peavad olema kajastatud selliste väärtpaberite pakkumisel sellise emitendi poolt. Juhul kui mõnda osa ei ole vaja kajastada, siis on see vahele jäetud. Seetõttu ei pruugi kõik osad olla järjest. Juhul kui mõni osa peaks olema kajastatud selliste väärtpaberite pakkumisel sellise emitendi poolt, kuid sellist informatsiooni ei ole võimalik anda, siis on käesolevas kokkuvõttes see osa kajastatud märkusega „ei ole asjakohane“.

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus ning investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospekti tervikuna. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, mis ei ole Eesti kohus, peab ta kandma Prospekti tõlkimise kulud. Tsviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega, või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemiseks.
A.2	Prospekti kohaldamine Aktsiate edasimüümisel	Ei ole asjakohane; käesolevale Prospektile ei saa tugineda Aktsiate edasimüümisel.



^ Saules Miestas

Jagu B – Emitent

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
B.1	Ärinimi	FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS.
B.2	Asukoht/ õiguslik vorm/ kohalduv õigus/ asutamisiirik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND on asutatud tähtajalisena 10 aastaks. Vastavalt Põhikirjale muutub FOND Aktsiate noteerimisel ja kauplemisele võtmisel tähtajatuks.
B.3	Põhitegevusalade kirjeldus ja peamised mõjurid, tooted ja/või teenused. Peamised sihtturud	FOND on kinnisvarafond, mille investeerimisstrateegia ja –poliitika on kirjeldatud allpool kokkuvõtte punktis B.34. FOND-i tegevuse peamised mõjurid: (i) investeerimine – FOND-i tegevus on jaotatud kolme perioodi: investeerimisperiood - 3 aastat, hoidmisperiood – 5 aastat ja väljumisperiood – 2 aastat. Investeerimisperioodi tegutsemispõhimõteteks on FOND-ile sobilike investeeringute leidmine, tagamaks FOND-i kasvu ja kavandatud maht hoidmisperioodi alguseks. Vastavalt Põhikirjale muutub FOND noteerimisel tähtajatuks ja eeltoodud perioodideks jaotust ei eristata; (ii) ärikinnisvaraturu likviidsus on majanduskriisi madalseisuga võrreldes oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu.

B.4a	Majandusharu iseloomustavad hiljutised trendid	Balti ärikinnisvaraturu likviidsus on võrreldes majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud ning jõudnud kriisieelsele tasemele. Likviidsuse suurenemist soodustab pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.																																				
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	<p>FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:</p> <p>Emaeettevõte:</p> <p>FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti;</p> <p>Tütarettevõtjad:</p> <table border="1" data-bbox="735 495 1453 954"> <thead> <tr> <th>Ärinimi</th> <th>Kinnisvaraobjekt, tegevusala</th> <th>Asukohamaa</th> <th>Osalus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UAB "Saules Miestas"</td> <td>Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>UAB "Verkių projektas"</td> <td>Ulonu büroohoone, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>SIA "EFTEN Krustpiils"</td> <td>DSV logistikakeskus, Riia</td> <td>Läti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN stasylu, UAB</td> <td>DSV logistikakeskus, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Tānassilma OÜ</td> <td>DSV logistikakeskus, Saku vald</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Laisves UAB</td> <td>Laisves 3 büroohoone, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EFTEN Seljaku OÜ</td> <td>Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Projekt 554 OÜ</td> <td>Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>FOND-il puuduvad sidusettevõtted ja osalused muudes äriühingutes, v.a ülal nimetatud.</p>	Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus	UAB "Saules Miestas"	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	SIA "EFTEN Krustpiils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%	EFTEN Tānassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%	EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%	Projekt 554 OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%
Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus																																			
UAB "Saules Miestas"	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%																																			
UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%																																			
SIA "EFTEN Krustpiils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%																																			
EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%																																			
EFTEN Tānassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%																																			
EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%																																			
EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%																																			
Projekt 554 OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%																																			
B.6	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus FOND-i aktsiakapitalis või hääleõigus, mis kuulub vastavalt Eesti õigusele avalikustamisele ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne kontroll FOND-i üle	<p>Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Altius Energia OÜ - 433 964 aktsiat ehk 15,04% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ kuulub 50% osas OÜ-le Greatway ja 50% osas OIM Investeeringud OÜ-le. OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is. OIM Investeeringud OÜ kuulub 100% Frank Õimile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 7,52%-list osalust FOND-is; 2) Esraven AS - 325 825 aktsiat ehk 11,29% FOND-i aktsiatest. Esraven AS kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,29%-list osalust FOND-is; 3) Väärtpaberid OÜ - 328 167 aktsiat ehk 11,37% FOND-i aktsiatest. Väärtpaberid OÜ kuulub 100% Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 11,37%-list osalust FOND-is. <p>FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otseste või kaudse osaluste omanikud FOND-i.</p> <p>FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.</p> <p>Ühelgi aktsionäril ei ole teistest erinevat hääleõigust.</p>																																				

B.7	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida käsitleb oluline ajalooline finantsteave, järgneval perioodil toimunud FOND-i finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus	<p>FOND on asutatud 2015. a mais. FOND-i auditeeritud 2015. ja 2016. konsolideeritud majandusaasta aruanded on lisatud Prospektile. Samuti on Prospektile lisatud FOND-i auditeerimata 2016. ja 2017. esimeste poolaastate aruanded. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja poolaasta aruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i Põhikiri ja finantsinfot sisaldavad igakuised faktilised alates 2015. aasta augustist, kui FOND omandas esimese investeeringu, on avaldatud FOND-i veebilehel www.eref.ee. FOND-i konsolideeritud kasumiaruande ja bilansi näitajad on 2017. esimesel poolaastal oluliselt kasvanud. 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 3,537 miljonit eurot, kasvades aastaga 69%. Kontserni puhaskasum samal perioodil oli 4 030 miljonit eurot ning puhaskasum suurenes võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 3,3 korda. FOND on teinud esimesel poolaastal uusi investeeringuid ning heade tulemuste saavutamisele aitab kaasa madal üüripindade vakantsus. Investeeringute kohta on toodud täpsem informatsioon Prospekti 6. peatükis. Samuti tegi 2015. aastal FOND esimese investeeringu augustikuus, mistõttu sisaldavad FOND-i konsolideeritud näitajad kinnisvaraprojektide infot samuti alates augustist.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="734 792 1018 846">Kontserni oluline ajalooline finantsteave</th> <th colspan="2" data-bbox="1023 792 1225 846">6 kuu kohta või 30.06 seisuga</th> <th colspan="2" data-bbox="1230 792 1433 846">12 kuu kohta või 31.12 seisuga</th> </tr> <tr> <th></th> <th data-bbox="1023 853 1098 880">2017</th> <th data-bbox="1118 853 1193 880">2016</th> <th data-bbox="1230 853 1305 880">2016</th> <th data-bbox="1326 853 1401 880">2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" data-bbox="734 898 890 925"><i>tuhandetes eurodes</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 931 826 958">Müügitulu</td> <td data-bbox="1023 931 1098 958">3 537</td> <td data-bbox="1118 931 1193 958">2 098</td> <td data-bbox="1230 931 1305 958">5 333</td> <td data-bbox="1326 931 1401 958">1 508</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 965 842 992">Puhaskasum</td> <td data-bbox="1023 965 1098 992">4 030</td> <td data-bbox="1118 965 1193 992">1 212</td> <td data-bbox="1230 965 1305 992">4 349</td> <td data-bbox="1326 965 1401 992">1 492</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 999 842 1025">Varade maht</td> <td data-bbox="1023 999 1098 1025">86 946</td> <td data-bbox="1118 999 1193 1025">56 928</td> <td data-bbox="1230 999 1305 1025">77 234</td> <td data-bbox="1326 999 1401 1025">38 897</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1032 986 1086">Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust</td> <td data-bbox="1023 1032 1098 1059">82 931</td> <td data-bbox="1118 1032 1193 1059">49 788</td> <td data-bbox="1230 1032 1305 1059">73 539</td> <td data-bbox="1326 1032 1401 1059">36 506</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1093 826 1120">Käibevara</td> <td data-bbox="1023 1093 1098 1120">3 961</td> <td data-bbox="1118 1093 1193 1120">7 067</td> <td data-bbox="1230 1093 1305 1120">3 636</td> <td data-bbox="1326 1093 1401 1120">2 311</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1126 826 1153">Põhivara</td> <td data-bbox="1023 1126 1098 1153">82 985</td> <td data-bbox="1118 1126 1193 1153">49 861</td> <td data-bbox="1230 1126 1305 1153">73 598</td> <td data-bbox="1326 1126 1401 1153">36 586</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1160 842 1187">Omakapital</td> <td data-bbox="1023 1160 1098 1187">39 120</td> <td data-bbox="1118 1160 1193 1187">27 184</td> <td data-bbox="1230 1160 1305 1187">30 321</td> <td data-bbox="1326 1160 1401 1187">15 345</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1193 922 1220">Rahavood äritegevusest</td> <td data-bbox="1023 1193 1098 1220">2 345</td> <td data-bbox="1118 1193 1193 1220">1 250</td> <td data-bbox="1230 1193 1305 1220">3 810</td> <td data-bbox="1326 1193 1401 1220">972</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1227 1002 1254">Rahavood investeerimistegevusest</td> <td data-bbox="1023 1227 1098 1254">-5 718</td> <td data-bbox="1118 1227 1193 1254">-12 737</td> <td data-bbox="1230 1227 1305 1254">-34 650</td> <td data-bbox="1326 1227 1401 1254">-20 677</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1261 1002 1288">Rahavood finantseerimistegevusest</td> <td data-bbox="1023 1261 1098 1288">3 379</td> <td data-bbox="1118 1261 1193 1288">16 249</td> <td data-bbox="1230 1261 1305 1288">32 048</td> <td data-bbox="1326 1261 1401 1288">21 689</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1294 874 1321">Rahavood kokku</td> <td data-bbox="1023 1294 1098 1321">6</td> <td data-bbox="1118 1294 1193 1321">4 762</td> <td data-bbox="1230 1294 1305 1321">1 208</td> <td data-bbox="1326 1294 1401 1321">1 984</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1328 954 1355">Kasum aktsia kohta, eurodes</td> <td data-bbox="1023 1328 1098 1355">1,59</td> <td data-bbox="1118 1328 1193 1355">0,68</td> <td data-bbox="1230 1328 1305 1355">2,09</td> <td data-bbox="1326 1328 1401 1355">1,39</td> </tr> <tr> <td colspan="5" data-bbox="734 1384 986 1411"><i>* FOND on asutatud 06.05.2015</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1417 874 1444">Võtmenäitajad</td> <td data-bbox="1023 1417 1129 1444">30.06.2017</td> <td data-bbox="1118 1417 1225 1444">31.12.2016</td> <td data-bbox="1230 1417 1337 1444">30.06.2016</td> <td data-bbox="1326 1417 1433 1444">31.12.2015</td> </tr> <tr> <td colspan="5" data-bbox="734 1458 1018 1485"><i>bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1491 842 1518">NAV, eurodes</td> <td data-bbox="1023 1491 1098 1518">13,5584</td> <td data-bbox="1118 1491 1193 1518">12,7112</td> <td data-bbox="1230 1491 1305 1518">11,3961</td> <td data-bbox="1326 1491 1401 1518">11,0772</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1525 810 1552">ROIC, %</td> <td data-bbox="1023 1525 1098 1552">28,7</td> <td data-bbox="1118 1525 1193 1552">22,5</td> <td data-bbox="1230 1525 1305 1552">15,7</td> <td data-bbox="1326 1525 1401 1552">21,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1559 810 1585">ROE, %</td> <td data-bbox="1023 1559 1098 1585">24,2</td> <td data-bbox="1118 1559 1193 1585">19</td> <td data-bbox="1230 1559 1305 1585">11,4</td> <td data-bbox="1326 1559 1401 1585">19,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1592 810 1619">ROA, %</td> <td data-bbox="1023 1592 1098 1619">9,8</td> <td data-bbox="1118 1592 1193 1619">7,5</td> <td data-bbox="1230 1592 1305 1619">5,1</td> <td data-bbox="1326 1592 1401 1619">7,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="734 1626 810 1653">DSCR</td> <td data-bbox="1023 1626 1098 1653">2,1</td> <td data-bbox="1118 1626 1193 1653">2,1</td> <td data-bbox="1230 1626 1305 1653">2,8</td> <td data-bbox="1326 1626 1401 1653">2,8</td> </tr> </tbody> </table>	Kontserni oluline ajalooline finantsteave	6 kuu kohta või 30.06 seisuga		12 kuu kohta või 31.12 seisuga			2017	2016	2016	2015	<i>tuhandetes eurodes</i>					Müügitulu	3 537	2 098	5 333	1 508	Puhaskasum	4 030	1 212	4 349	1 492	Varade maht	86 946	56 928	77 234	38 897	Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust	82 931	49 788	73 539	36 506	Käibevara	3 961	7 067	3 636	2 311	Põhivara	82 985	49 861	73 598	36 586	Omakapital	39 120	27 184	30 321	15 345	Rahavood äritegevusest	2 345	1 250	3 810	972	Rahavood investeerimistegevusest	-5 718	-12 737	-34 650	-20 677	Rahavood finantseerimistegevusest	3 379	16 249	32 048	21 689	Rahavood kokku	6	4 762	1 208	1 984	Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68	2,09	1,39	<i>* FOND on asutatud 06.05.2015</i>					Võtmenäitajad	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015	<i>bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta</i>					NAV, eurodes	13,5584	12,7112	11,3961	11,0772	ROIC, %	28,7	22,5	15,7	21,5	ROE, %	24,2	19	11,4	19,4	ROA, %	9,8	7,5	5,1	7,5	DSCR	2,1	2,1	2,8	2,8
Kontserni oluline ajalooline finantsteave	6 kuu kohta või 30.06 seisuga		12 kuu kohta või 31.12 seisuga																																																																																																																		
	2017	2016	2016	2015																																																																																																																	
<i>tuhandetes eurodes</i>																																																																																																																					
Müügitulu	3 537	2 098	5 333	1 508																																																																																																																	
Puhaskasum	4 030	1 212	4 349	1 492																																																																																																																	
Varade maht	86 946	56 928	77 234	38 897																																																																																																																	
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust	82 931	49 788	73 539	36 506																																																																																																																	
Käibevara	3 961	7 067	3 636	2 311																																																																																																																	
Põhivara	82 985	49 861	73 598	36 586																																																																																																																	
Omakapital	39 120	27 184	30 321	15 345																																																																																																																	
Rahavood äritegevusest	2 345	1 250	3 810	972																																																																																																																	
Rahavood investeerimistegevusest	-5 718	-12 737	-34 650	-20 677																																																																																																																	
Rahavood finantseerimistegevusest	3 379	16 249	32 048	21 689																																																																																																																	
Rahavood kokku	6	4 762	1 208	1 984																																																																																																																	
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,59	0,68	2,09	1,39																																																																																																																	
<i>* FOND on asutatud 06.05.2015</i>																																																																																																																					
Võtmenäitajad	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	31.12.2015																																																																																																																	
<i>bilansipäeva seisuga või 12 kuu kohta</i>																																																																																																																					
NAV, eurodes	13,5584	12,7112	11,3961	11,0772																																																																																																																	
ROIC, %	28,7	22,5	15,7	21,5																																																																																																																	
ROE, %	24,2	19	11,4	19,4																																																																																																																	
ROA, %	9,8	7,5	5,1	7,5																																																																																																																	
DSCR	2,1	2,1	2,8	2,8																																																																																																																	

B.8	Valitud finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanded kirjeldavad adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus pro forma teabe järele.
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosis pole lisatud.
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2016. ja 2015. lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.
B.11	Käibekapital	Seisuga 31.12.2016 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 932 tuhat eurot ning eelneval aastal 31.12.2015 seisuga 1 027 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital 30.06.2017 seisuga oli 98 tuhat eurot (30.06.2016 seisuga 5 517 tuhat eurot). Seisuga 31.08.2017 oli käibekapital 1 738 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital on FOND-i juhtkonna arvates piisav, et tagada FOND-i ja tema Tütarettevõtjate jooksvate kohustuste eest tasumine.
B.33	Teave Prospektimääruse lisast I	Ei ole asjakohane
B.34	Investeermiseesmärk, -poliitika ja -piirangud; kasutatavad instrumendid	<p>FOND on kinnine kinnisvarafond, mille tegevuseks on investeerimine rahavoogu tootvatesse ärikinnisvaraobjektidesse või nendega seotud väärtpaperitesse, kusjuures vähemalt 80% FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaperitesse ning ülejäänud 20% võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoistesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („value added“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides.</p> <p>FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juridilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>FOND-i investeeringutest ei või kolme aasta möödumisel Fondi asutamisest olla üle 30% FOND-i mahust investeeritud ühte objekti või ühe emitendi väärtpaperitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse.</p> <p>Riskide hajutamise piirangud on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest.</p>
B.35	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	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.
B.36	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Eesti Finantsinspeksioon, www.fi.ee .
B.37	Investori profiil	<p>FOND on mõeldud füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid), kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse.</p> <p>FOND on sobilik neile, kelle investeerimishorizont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorizont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.</p> <p>Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnisesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.</p>
B.38	Üle 20% ühte alusvarasse investeerimisega seotud riskipositsiooni kirjeldus	<p>FOND-il on üks kinnisvarainvesteering, mille osakaal on üle 20%:</p> <p>Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning kaubandushoone üldpind 47 772 m². Üüritava pind on 19 881 m². Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 38% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.</p>
B.39	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeeringuga teises ühisinvesteeringuettevõttes	Ei ole asjakohane. Puuduvad investeeringud teistes ühisinvesteeringuettevõttes.

B.40	Teenuseosutajad ja neile makstavad tasud	<p>FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja deponoorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41).</p> <p>FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.</p> <p>Põhitasu on 2% fondi investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.</p> <p>Edukustasu on 20% summast, mis on FOND-i investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjekti koondatud müügi korral müügihindade ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna või investeerimisobjektide ostuhindade, ostmise kulude ja parenduskulude ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („Hurdle rate“, mille määr on 10%) vahe. FOND-i üldkoosolek võib oma otsusega otsustada edukustasu väljamaksmise ka üksiku objekti müügi järel. Kui FOND-i Aktsiate osas tehakse tingimuslik noteerimisotsus hiljemalt 01.01.2018, on Fondivalitsejal õigus saada edukustasu summas 1 221 799 eurot. Kui FOND-i Aktsiate osas tehakse tingimuslik noteerimisotsus hiljem kui 01.01.2018, lepivad FOND ja Fondivalitseja edukustasu summas täiendavalt kokku, kusjuures vajalik on FOND-i üldkoosoleku heakskiit edukustasu summale. Juhul, kui FOND-i Põhikirja kohaselt otsustatakse FOND-i noteerimine Balti väärtpaperiturul, siis noteerimise järgselt arvestatakse edukustasu ainult juhul, FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.</p> <p>Kui seaduste kohaselt on Fondivalitseja FOND-ile osutatav teenus käibemaksustatav, lisandub Valitsemistasule käibemaks.</p> <p>FOND tasub deponooriumile depootasu, mille suurus on 10 000 eurot aastas kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot. Nimetatud varade mahu määra ületamisel on tasu suurus 0,03% aastas FOND-i varade mahult. Lisaks tasub FOND vara omandamise tehingu sõlmimisel tehingutasu 1 000 eurot tehingu kohta. Depootasule lisandub käibemaks.</p>
B.41	Fondivalitseja ja deponoorium	<p>Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti.</p> <p>Deponoorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.</p>

B.42	Puhasväärtuse arvutamise kord	<p>FOND-i varade puhasväärtust arvutab Fondivalitseja igakuiselt hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks.</p> <p>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.</p> <p>FOND-i kinnisasjade hindajaks on tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara.</p> <p>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.</p> <p>Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.</p> <p>FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.</p> <p>FOND-i iga Aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga.</p> <p>FOND-i Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.</p> <p>FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtuse arvutus, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse FOND-i veebilehel ning edastatakse FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks. Aktsiate noteerimise ajast avalikustatakse FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus börsiteatena.</p>
B.43	Katus-ühisinvesteeringu riskivastutuse avaldus	Ei ole asjakohane. FOND ei ole katus-ühisinvesteeringu riskivastutuse avaldus.
B.44	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.

<p>B.45</p>	<p>Portfelli kirjeldus</p>	<p>FOND-i kinnisvarareportfell koosneb kaheksast kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning kaubandushoone üldpind 47 772 m². Üüritav pind on 19 881 m². Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 38% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (ii) Ulonu büroohoone – 2013. aastal valminud 7-korruseline büroohoone, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning ärikeskuse hoone üldpind 6756 m². Hoone üüritav pind 5174 m². Ulonu büroohoone moodustab 11% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (iii) DSV logistikakeskus Lätis - 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Krustpils 31, Riiia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 55 856 m² ja hoonete üüritav pind 5 398 m². DSV Läti logistikakeskus moodustab 6% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (iv) DSV logistikakeskus Eestis - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Pärnu mnt 535, Tallinn, Eesti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 71 514 m² ja hoonete üüritav pind 16 014 m². DSV Eesti logistikakeskus moodustab 16% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (v) DSV logistikakeskus Leedus - 2006. aastal valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Stasyly 21, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku 64 149 m² ja hoonete üüritav pind 11 687 m². DSV Leedu logistikakeskus moodustab 10% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (vi) Laisves 3 büroohoone - 2005. aastal valminud 10-korruseline büroohoone, mis asub aadressil Laisves 3, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus 8 486 m². Büroohoone üldpind on 6 798 m² ja üüritav pind on 6150 m². Laisves 3 büroohoone moodustab 12% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (vii) Hortes aianduskeskus - 2006. aastal valminud kaubanduskeskuse hoone, mis asub aadressil Seljaku 4b, Laagri alevik, Saue vald, Harjumaa, Eesti Vabariik. Hoone üüritav pind on 3 470 m². Hortes aianduskeskus moodustab 4% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest; (viii) Laagri Selveri kaubanduskeskus - ehitamisel olev kaubanduskeskuse hoone, mille suletud netopind on ca 6 280 m², sh 0-korruse parkla 2 730 m², mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 3% FOND-i kinnisvarainvesteeringutest.
<p>B.46</p>	<p>Hiliseim NAV</p>	<p>30.09.2017 seisuga: 13,9974 eurot (auditeerimata).</p>



^ DSV logistikakeskus Eestis

Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
C.1	Väärtpaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot. FOND-i aktsiaid on registreeritud EVR-is ISIN koodi EE3100127242 all.
C.2	Emissiooni valuuta	euro
C.3	Emiteeritud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sisse makstud aktsiate arv. Aktsia nominaalväärtus.	FOND-i aktsiakapitali suurus on 28 852 630 eurot, mis jaguneb 2 885 263 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot. Kõigi emiteeritud Aktsiate eest on täielikult tasatud.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Aksionäride õigused on alljärgnevad: (i) õigus osaleda FOND-i juhtimises – aksionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aksionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel. Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan; (ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aksionäridel õigus teabele ühingu tegevuse kohta, mida nad saavad teostada üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus; (iii) uute Aktsiate märkimise eesõigus – vastavalt Eesti äriseadustikule on FOND-i aksionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute Aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s, kui FOND-i üldkoosoleku otsusega pole aksionäride märkimisõigust välistatud. 27.09.2017 üldkoosoleku otsusega välistati olemasolevate aksionäride märkimise eesõigus 2017. aasta sügisel toimuva aktsiakapitali suurendamise käigus; (iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aksionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Ei ole asjakohane. FOND-i põhikirja kohaselt on Aktsiad vabalt võõrandatavad.
C.6	Kauplemisele võtmine/ reguleeritud turu nimetus	FOND on esitanud taotluse Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Noteerimise ja kauplemisele võtmise esialgne kuupäev on 01.12.2017.

<p>C.7</p>	<p>Dividendipoliitika</p>	<p>FOND-i aktsionäridele jaotatakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt aktsionärile kuuluvate Aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki Aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel.</p> <p>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 maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel ning noteerimise järgsel igal majandusaastal.</p> <p>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%). Üldtoodud 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.</p>
-------------------	---------------------------	--



^ Laisves 3 büroohoone



Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	<p><u>Investeeringurisk.</u> FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud.</p> <p><u>Finantsrisk.</u> Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski ning muutused ebasoodsas suunas võivad mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.</p> <p><u>Intressirisk.</u> Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kulusid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.</p> <p><u>Varade hoidmise risk.</u> FOND-i depositeerimise maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua depositeerimise poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada.</p> <p><u>Hindamisrisk.</u> Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.</p> <p><u>Huvide konfliktirisk.</u> Kuigi FOND-i Põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.</p> <p><u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk.</u> Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.</p> <p><u>Reputatsioonirisk.</u> Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väär või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p> <p><u>Piisava kindlustuskaitse puudumise risk.</u> Kuigi Kontsern teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et Kontserni vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes Kontsernil kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt Kontserni majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.</p> <p><u>Keskkonnareostuse risk.</u> Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütarettevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena.</p> <p><u>Seadusandlik risk.</u> Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni.</p> <p><u>Investeeringukeskkonna risk.</u> Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeerimiskeskond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulist halvenemist.</p> <p><u>Poliitiline risk.</u> Kontserni poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel.</p> <p><u>Konkurentsirisk.</u> Kinnisvaraturg on konkurentsitu turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Riskide hajutamise risk.</u> FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.</p>

<p>D.3</p> <p>Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid</p>	<p><u>Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk.</u> Enne käesolevat Pakkumist ei ole Aktsiad avalikult kaubeldavad olnud. FOND ei saa tagada, et pärast Pakkumist ja noteerimist tekib või jääb Aktsiatele aktiivne kauplemisturg. Võib juhtuda, et investoril, kes märgib Pakutavaid Aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud Pakutavaid Aktsiaid pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. Aktsiate noteerimiseks on Nasdaq Tallinna börsile tehtud avaldus. Samas ei saa FOND tagada, et Aktsiad noteeritakse või et noteerimise järel pärast pakkumist tekib, areneb välja või jääb tegutsema Aktsiate aktiivne kauplemisturg.</p> <p><u>Dividendi mittemaksmise risk.</u> FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäri kindlus, et FOND dividende maksab.</p> <p><u>Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk.</u> Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud hääletest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise.</p> <p><u>Pakkumise tühistamise risk.</u> FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine tühistatakse. Pakkumise tühistamisel on Prospektis avaldatud planeeritavate investeeringute tegemiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeeringute mahtu, ajakava jne.</p> <p><u>Väheste ajaloolise finantsteabe risk</u> - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.</p> <p><u>Osaluse vähenemise risk</u> – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada või otsustatakse Aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.</p>
---	---



^ DSV logistikakeskus Leedus



Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandata suuruse (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandata suuruse)	<p>Pakkumise tulu on maksimaalselt 4 721 808 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikele analüüsile, audiitoritegevusele, turustuskulud) FOND-ile jäävad all 2 % Pakkumise tulust.</p> <p>Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest, mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse investorite poolt märgitavate Aktsiate hinnale.</p>
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	<p>Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis (Tähesaju tee 9 ja Tähesaju tee 11) kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks. Projekti eeldatav kogumaksumus on 4 000 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Müügileping on kavas sõlmida hiljemalt kuue kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest. Tehingu peab heaks kiitma Konkurentsiamet.</p> <p>FOND ei ole sõlminud muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud kokkulepe Lasnamäel Tähesaju City kaubanduspargis kinnistute omandamiseks ja Hortese aianduskeskuse rajamiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimused	<p>FOND emiteerib kuni 337 272 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille igapähe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda.</p> <p>Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 14 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 4 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtipaberikonto NASDAQ CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investorite isikut NASDAQ CSD-le ja FOND-ile.</p> <p>Pakkumise periood algab 30.10.2017 kl 09.00 ja lõpeb 10.11.2017 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.</p> <p>Vastavalt 27.09.2017. a FOND-i üldkoosoleku otsusele välistati FOND-i praeguste aktsionäride märkimise eesõigus Pakutavate Aktsiate osas. Eeltoodu ei piira ega välista olemasolevate aktsionäride õigust märkida Pakutavaid Aktsiaid või Pakutavaid Aktsiaid mitte märkida.</p> <p>Vastavalt 18.10.17 FOND-i nõukogu otsusele anti Fondivalitsejale eesõigus märkida 87 272 FOND-i Pakutavat Aktsiat enda valitsemislepingust tuleneva kohustuse täitmiseks.</p> <p>Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) eesõigust Pakutavaid Aktsiaid märkida ega mis tahes muid eelseid või erioigusi, v.a Fondivalitseja eelnimetatud märkimise eesõigus.</p> <p>Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis NASDAQ CSD kontohaldurite kaudu. Kui ühe isiku poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks.</p> <p>Pakkumises osalemiseks saab märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksimisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse Investorite poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale.</p>

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.

Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 337 272 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 4 721 808 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel.

Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad Fondivalitsejale vastavalt märkimiskorraldusele, kuid mitte rohkem kui tema märkimise eesõiguse ulatuses.

Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad kõigi Pakutavaid Aktsiaid märkinud investorite vahel järgmistest põhimõtetest lähtuvalt:

(a) Fond määrab ühele investorile jaotatavate Pakutavate Aktsiate minimaalseks arvuks 75 (seitsekümmend viis) Pakutavat aktsiat, milline arv võib väheneda Pakutavate Aktsiate liigmärkimisel;

(c) sõltuvalt märkimiskorraldusi esitanud investorite arvust, märkimiskorralduste suurusest ja statistilisest jaotusest, on Fondil õigus ülejäänud osas eelistada oma olemasolevaid aktsionäre teistele investoritele.

Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab Fondi 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.

Kui Pakkumise käigus toimub ülemärkimine, jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ja pakkumist ületavas osas liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.

Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.

Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Juhul, kui märgitakse vähem kui 337 272 Pakutavat Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamiseks aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv.

Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada FOND-i kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 17.11.2017 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.

Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 27.11.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused.

		<p>FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja aktsiakapitali suurendamise börsil registreerimisel börsiteatena eeldatavalt 27.11.2017 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekanemiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada FOND-i kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 17.11.2017 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.</p>
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/ huvide konfliktid	<p>Fondivalitsejale emiteeritakse suunatult 87 272 uut aktsiat ja Fondivalitseja märgib 87 272 FOND-i Pakutavat Aktsiat, täitmaks FOND-i valitsemislepingust tulenevat kohustust märkida FOND-i Aktsiaid summa eest, mis makstakse Fondivalitsejale edukustasuna välja pärast Aktsiate osas Nasdaq Tallinna börsi tingimusliku noteerimisotsuse tegemist.</p> <p>Puuduvad muud Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.</p>
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaberiteid müügiks/ võõrandamispiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	<p>Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi Aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes on FOND ja Fondivalitseja kokku leppinud, et Fondivalitseja ei võõranda mitte ühtegi Fondivalitsejale mis tahes ajal kuuluvat FOND-i Aktsiat, mis algab Fondivalitsejale suunatult emiteeritud Pakutavate Aktsiate omandamisest ja lõpeb 24 kuud pärast Tallinna Börsil Aktsiatega kauplemise alustamist. Olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid ega Pakutavaid Aktsiaid võõrandada.</p>
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	<p>Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 2 885 263 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 337 272 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital kuni 32 225 350, eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei ole muudetud. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 89,53% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.</p>
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatud suurus	<p>Investorilt nõutavate kulude kavandatud suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.</p>



^ Hortese aianduskeskus