



EfTEN Real Estate Fund III AS

AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISPROSPEKTI KOKKUVÕTE

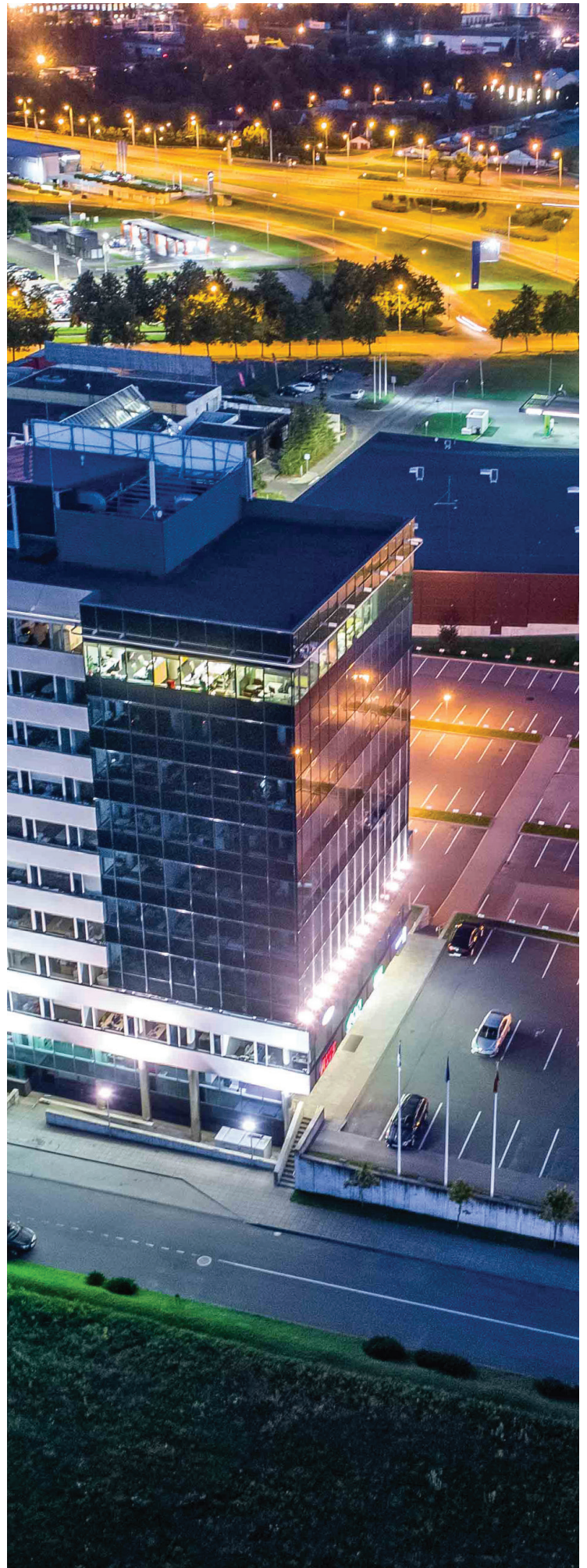
1 000 000 LIHTAKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA 10 EUROT AKTSIA KOHTA
AKTSIATE PAKKUMISHIND 16 EUROT
PAKKUMISE PERIOOD 16.05.-31.05.2019

Käesolevas prospekti kokkuvõttes avaldatud andmed on esitatud prospekti
registreerimise seisuga s.o 13.05.2019, kui ei ole märgitud teisiti

KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte on lühiülevaade asjaoludest, mis on Prospektis avaldatud. Kokkuvõte on koostatud kooskõlas kohalduvate avalikustamiskohustustega, 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“.

Laisves 3 büroohoone, Leedu





Hortes aianduskeskus, Eesti

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil 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. Tsiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev kokkuvõte 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.

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/ asutamisiik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis tegutseb Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel. FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND asutati tähtajalisena 10 aastaks. Vastavalt FOND-i 27.09.2017 aktsionäride üldkoosoleku otsusega kinnitatud Põhikirjale muutus FOND Aktsiate Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas noteerimisel tähtajatuks. FOND-i Aktsiad noteeriti ja võeti kauplemisele 01.12.2017.
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 tegevust mõjutab ärikinnisvaraturu likviidsus, mis on majanduskriisi madalseisuga võrreldes oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. Jätkub globaalsete investorite sisenemine Balti kinnisvaraturule. Samal ajal suurenev konkurents kinnisvaraturul ja raskemad rahastamistingimused võivad avaldada tulevikus suuremat mõju. 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 on soodustanud pangafinantseeringute kättesaadavus ning investorite soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse. Samal ajal suurenev konkurents ja seoses pangandusturul toimuvate muudatustega võivad raskemad rahastamistingimused avaldada tulevikus suuremat mõju.

B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	<p>FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:</p> <p>Emettevõtte:</p> <p>FOND (EfTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti;</p> <p>Tütarettevõtjad:</p> <table border="1" data-bbox="686 336 1500 1097"> <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 Krustpils"</td> <td>DSV logistikakeskus, Riia</td> <td>Läti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EfTEN stasyļu, 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>EfTEN Laagri OÜ</td> <td>Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EfTEN Evolution UAB</td> <td>Evolution ärikeskus, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EfTEN Tähesaju tee OÜ</td> <td>Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus</td> <td>Eesti</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>EfTEN Autokeskus OÜ</td> <td>ABC Motors autokeskus, 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 Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	EfTEN stasyļu, 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%	EfTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	EfTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	EfTEN Tähesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus	Eesti	100%	EfTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, 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 Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%																																															
EfTEN stasyļu, 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%																																															
EfTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%																																															
EfTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%																																															
EfTEN Tähesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn - arendusjärgus	Eesti	100%																																															
EfTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, 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> <p>1) Altius Energia OÜ – 455 439 aktsiat ehk 14,13% FOND-i aktsiatest. Altius Energia OÜ-st kuulub 45,24% OÜ-le Greatway, mida 100%-lt omab Arti Arakas ja kes seeläbi omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. 45,24% osalust Altius Energia OÜ-s omab ka OIM Investeeringud OÜ, mida 100%-liselt omab Frank Õim, kes seeläbi omab omab kaudselt 6,39%-list osalust FOND-is. Lisaks omab Arti Arakas läbi OÜ Greatway 10,56%-list osalust EfTEN Capital AS-is, mis omab 87 272 aktsiat ehk 2,7%-list osalust FOND-is.</p> <p>2) OÜ Järve Kaubanduskeskus – 329 692 aktsiat ehk 10,23% FOND-i aktsiatest. OÜ Järve Kaubanduskeskus kuulub 100% Vello Kunmanile, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 10,23%-list osalust FOND-is;</p> <p>3) OÜ Hoiukonto – 328 167 aktsiat ehk 10,18% FOND-i aktsiatest. OÜ Hoiukonto kuulub 69,5% osas Marcel Vichmannile, kes omab seeläbi vastavalt kaudselt 7,08 %-list osalust FOND-is.</p> <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	FOND on asutatud 2015. a mais. Prospektile on lisatud FOND-i auditeeritud 2016, 2017. ja 2018. konsolideeritud majandusaasta aruanded. Samuti on Prospektile lisatud FOND-i auditeerimata 2019. aasta esimese kvartali vahearuanne. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja I kvartali vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. FOND-i Põhikiri ja finantsinfot sisaldavad aruanded ja igakuised faktilehed kuni 30.09.2017 on avaldatud ka FOND-i veebilehel www.eref.ee . Alates Aktsiate börsil noteerimisest avaldab FOND kvartaalsed vahearuanded, majandusaasta aruande ja igakuise aktsia puhasväärtuse teabe börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka FOND-i veebilehel www.eref.ee .																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kontserni oluline ajalooline finantsteave</th> <th colspan="2">I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)</th> <th colspan="3">12 kuu kohta või 31.12 seisuga</th> </tr> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> </table>			Kontserni oluline ajalooline finantsteave	I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)		12 kuu kohta või 31.12 seisuga			2019	2018	2018	2017	2016																																																																			
Kontserni oluline ajalooline finantsteave	I kvartali kohta või 30.03 seisuga (auditeerimata)			12 kuu kohta või 31.12 seisuga																																																																												
	2019	2018	2018	2017	2016																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">tuhandetes eurodes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Müügitulu</td> <td>2 315</td> <td>2 000</td> <td>8 672</td> <td>7 300</td> <td>5 333</td> </tr> <tr> <td>Puhaskasum</td> <td>1 369</td> <td>1 251</td> <td>6 299</td> <td>6 574</td> <td>4 349</td> </tr> <tr> <td>Varade maht</td> <td>111 088</td> <td>97 548</td> <td>108 503</td> <td>97 291</td> <td>77 234</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust</td> <td>106 084</td> <td>89 789</td> <td>102 787</td> <td>88 390</td> <td>73 539</td> </tr> <tr> <td>Käibevara</td> <td>4 898</td> <td>7 759</td> <td>5 578</td> <td>8 811</td> <td>3 637</td> </tr> <tr> <td>Põhivara</td> <td>106 190</td> <td>89 789</td> <td>102 925</td> <td>88 480</td> <td>73 597</td> </tr> <tr> <td>Omakapital</td> <td>51 863</td> <td>47 636</td> <td>50 494</td> <td>46 385</td> <td>30 320</td> </tr> <tr> <td>Rahavood äritegevusest</td> <td>1 921</td> <td>1 574</td> <td>6 595</td> <td>4 148</td> <td>3 810</td> </tr> <tr> <td>Rahavood investeerimistegevusest</td> <td>-3 459</td> <td>-1 939</td> <td>-13 715</td> <td>-11 001</td> <td>-34 650</td> </tr> <tr> <td>Rahavood finantseerimistegevusest</td> <td>1 038</td> <td>-505</td> <td>3 846</td> <td>11 793</td> <td>32 048</td> </tr> <tr> <td>Rahavood kokku</td> <td>-500</td> <td>-870</td> <td>-3 274</td> <td>4 940</td> <td>1 209</td> </tr> <tr> <td>Kasum aktsia kohta, eurodes</td> <td>0,42</td> <td>0,39</td> <td>1,96</td> <td>2,39</td> <td>2,09</td> </tr> </tbody> </table>			tuhandetes eurodes						Müügitulu	2 315	2 000	8 672	7 300	5 333	Puhaskasum	1 369	1 251	6 299	6 574	4 349	Varade maht	111 088	97 548	108 503	97 291	77 234	Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	106 084	89 789	102 787	88 390	73 539	Käibevara	4 898	7 759	5 578	8 811	3 637	Põhivara	106 190	89 789	102 925	88 480	73 597	Omakapital	51 863	47 636	50 494	46 385	30 320	Rahavood äritegevusest	1 921	1 574	6 595	4 148	3 810	Rahavood investeerimistegevusest	-3 459	-1 939	-13 715	-11 001	-34 650	Rahavood finantseerimistegevusest	1 038	-505	3 846	11 793	32 048	Rahavood kokku	-500	-870	-3 274	4 940	1 209	Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09
tuhandetes eurodes																																																																																
Müügitulu	2 315	2 000	8 672	7 300	5 333																																																																											
Puhaskasum	1 369	1 251	6 299	6 574	4 349																																																																											
Varade maht	111 088	97 548	108 503	97 291	77 234																																																																											
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	106 084	89 789	102 787	88 390	73 539																																																																											
Käibevara	4 898	7 759	5 578	8 811	3 637																																																																											
Põhivara	106 190	89 789	102 925	88 480	73 597																																																																											
Omakapital	51 863	47 636	50 494	46 385	30 320																																																																											
Rahavood äritegevusest	1 921	1 574	6 595	4 148	3 810																																																																											
Rahavood investeerimistegevusest	-3 459	-1 939	-13 715	-11 001	-34 650																																																																											
Rahavood finantseerimistegevusest	1 038	-505	3 846	11 793	32 048																																																																											
Rahavood kokku	-500	-870	-3 274	4 940	1 209																																																																											
Kasum aktsia kohta, eurodes	0,42	0,39	1,96	2,39	2,09																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Võtmenäitajad</th> <th>3 kuu kohta 30.03.2019 (auditeerimata)</th> <th>3 kuu kohta 30.03.2018 (auditeerimata)</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NAV aktsia kohta, eurodes</td> <td>16,09</td> <td>14,78</td> <td>15,67</td> <td>14,39</td> <td>12,71</td> </tr> <tr> <td>EPRA NAV aktsia kohta, eurodes</td> <td>17,30</td> <td>—</td> <td>16,81</td> <td>15,30</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>ROIC,%</td> <td>3,8</td> <td>3,5</td> <td>17,6</td> <td>21,6</td> <td>22,5</td> </tr> <tr> <td>ROE,%</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>13,0</td> <td>17,1</td> <td>19,0</td> </tr> <tr> <td>ROA,%</td> <td>1,2</td> <td>1,3</td> <td>6,1</td> <td>7,5</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>DSCR</td> <td>2,0</td> <td>2,2</td> <td>2,0</td> <td>2,0</td> <td>2,1</td> </tr> </tbody> </table>			Võtmenäitajad	3 kuu kohta 30.03.2019 (auditeerimata)	3 kuu kohta 30.03.2018 (auditeerimata)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	NAV aktsia kohta, eurodes	16,09	14,78	15,67	14,39	12,71	EPRA NAV aktsia kohta, eurodes	17,30	—	16,81	15,30	—	ROIC,%	3,8	3,5	17,6	21,6	22,5	ROE,%	2,7	2,7	13,0	17,1	19,0	ROA,%	1,2	1,3	6,1	7,5	7,5	DSCR	2,0	2,2	2,0	2,0	2,1																																				
Võtmenäitajad	3 kuu kohta 30.03.2019 (auditeerimata)	3 kuu kohta 30.03.2018 (auditeerimata)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016																																																																											
NAV aktsia kohta, eurodes	16,09	14,78	15,67	14,39	12,71																																																																											
EPRA NAV aktsia kohta, eurodes	17,30	—	16,81	15,30	—																																																																											
ROIC,%	3,8	3,5	17,6	21,6	22,5																																																																											
ROE,%	2,7	2,7	13,0	17,1	19,0																																																																											
ROA,%	1,2	1,3	6,1	7,5	7,5																																																																											
DSCR	2,0	2,2	2,0	2,0	2,1																																																																											
B.8	Valitud finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanded kirjeldavad adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus <i>pro forma</i> teabe järele.																																																																														
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosis pole lisatud.																																																																														
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2016, 2017 ja 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruanded auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.																																																																														
B.11	Käibekapital	Seisuga 31.12.2018 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital negatiivne summas 3 735 tuhat eurot seoses Kontserni tütarettevõtte EFTEN Evolution UAB pikaajalise pangalaenu osa kajastamisest lühiajalisena. Juhul kui nimetatud laen oleks kajastatud pikaajalisena, oleks Kontserni käibekapital positiivne summas 1 702 tuhat eurot. Sellele eelneval aastal seisuga 31.12.2017 oli käibekapital positiivne summas 4 796 tuhat eurot. FOND-i konsolideeritud käibekapital 31.03.2019 seisuga oli 1 206 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 väärtpaberitesse, kusjuures vähemalt 80% FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ning ülejäänud 20% võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidiasutuste hoiustesse 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 juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>FOND-i investeeringutest ei või FOND-i asutamisest kolme aasta möödumisel olla üle 30% FOND-i varade väärtusest investeeritud ühte kinnisvaraobjekti või ühe emitendi väärtpaberitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse.</p> <p>Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest.</p>
B.35	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	<p>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.</p>
B.36	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	<p>Järelevalvet teostab Eesti Finantsinspektsioon, www.fi.ee.</p>
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 investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont 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 kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimishooldajaga, 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 28% FOND-i varade turuväärtusest.</p>
B.39	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeeringuga teises ühisinvesteeringus	<p>Ei ole asjakohane. Puuduvad investeeringud teistes ühisinvesteeringutest.</p>
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 enne FOND-i Aktsiate noteerimist (s.t kuni 01.12.2017) oli 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.</p> <p>Börsil noteerimise järgselt (s.t alates 01.12.2017) on edukustasu 20% FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. Sulgemishinda korrigeeritakse: a) börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale; b) sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast.</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 0,025% 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 depositeorium	<p>Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti.</p> <p>Depositeorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.</p>
B.42	Puhasväärtuse arutamise 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 audiitorikontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Juhul kui kinnisasi on soetatud vähem kui kaks kuud enne korralise hindamise päeva, s.t vahemikus 01.05 kuni 30.06 või 01.11 kuni 31.12 ning kui nimetatud perioodi jooksul ei ole sisendid kinnisvaraobjekti hindamiseks või hinnangut puudutav turuinfo oluliselt muutunud, toimub kinnisaja esimene hindamine järgmise korralise hindamise ajal.</p> <p>Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava juhatuse 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 arutamiseks jagatakse FOND-i kõigi Aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga. FOND-i Aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.</p> <p>FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtuse arutamise kord on avaldatud FOND-i kodulehel. Enne Aktsiate noteerimist avaldati FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus igakuiselt FOND-i veebilehel ning edastatati FOND-i aktsionäridele elektrooniliselt aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks. Aktsiate noteerimisest alates avalikustatakse FOND-i vara ja Aktsia puhasväärtus börsiteatena ning seejärel FOND-i kodulehel www.eref.ee.</p> <p>Lisaks IFRS-i kohaselt arvatavale NAV-le, arvutab ja avaldab FOND ka Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (European Public Real Estate Association; EPRA) poolt soovitatud aktsia puhasväärtust. EPRA puhasväärtus = FOND-i omakapital + tuletisinstrumentide kohustus + edasilükkunud tulumaksu kohustus) / aktsiate arv perioodi lõpu seisuga.</p>
B.43	Katus-ühisinvesteeringu riskivastutuse avaldus	<p>Ei ole asjakohane. FOND ei ole katus-ühisinvesteeringu ettevõtja.</p>
B.44	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	<p>FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.</p>



DSV logistikakeskus, Leedu

B.45	Portfelli kirjeldus	<p>FOND-i kinnisvaraportfell koosneb 11 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 28% FOND-i varade turuväärtusest; (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 8% FOND-i varade turuväärtusest; (iii) DSV logistikakeskus Lätis - 1999. ja 2006. aastatel valminud logistikahooned, mis asuvad aadressil Krustpils 31, Riia, Läti Vabariik. Maatükkide suurus kokku 55 856 m² ja hoonete üüritav pind 12 149 m². DSV Läti logistikakeskus moodustab 8% FOND-i varade turuväärtusest; (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 12% FOND-i varade turuväärtusest; (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 8% FOND-i varade turuväärtusest; (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 6 150 m². Laisves 3 büroohoone moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest; (vii) Hortes aianduskeskus Laagri - 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 3% FOND-i varade turuväärtusest; (viii) Laagri Selveri kaubanduskeskus - ehitamisel olev kaubanduskeskuse hoone, mis asub aadressil Pärnu mnt 554, Tallinn, Eesti Vabariik. Hoone üüritav pind on 3 063 m². Laagri Selveri kaubanduskeskus moodustab 6% FOND-i varade turuväärtusest; (ix) Evolution büroohoone - 2009. aastal valminud büroohoone, mis asub aadressil Ukmerges 223, Vilnius, Leedu Vabariik. Hoone üüritav pind on 6 172 m². Evolution büroohoone moodustab 9% FOND-i varade turuväärtusest; (x) Hortes aianduskeskus Tähesaju (arendamisel) - 2018. aastal alustati kaubanduskeskuse ehitamist, aadressil, Tähesaju 5, Tallinn, Harjumaa, Eesti Vabariik. Kavandatava hoone valmimise aeg on novembri algus 2019. Kavandatava hoone üüritav pind on ca 5 300 m². Hortes aianduskeskus moodustab 2% FOND-i varade turuväärtusest; (xi) ABC Motors autokeskus – 2003. aastal valminud autokeskuse müügi- ja teenindussalong, aadressil Paldiski mnt 105 / Mustjõe tn 1, Tallinn, Harjumaa, Eesti Vabariik. Üüritav pind 2148,9 m². Autokeskus moodustab 3% FOND-i varade turuväärtusest.
B.46	Hiliseim NAV	30.04.2019 seisuga: 15,22 eurot (auditeerimata). EPRA NAV 30.04.2019 seisuga: 16,46 eurot (auditeerimata).

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 sissemakstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sissemakstud aktsiate arv. Aktsia nominaalväärtus.	FOND-i aktsiakapitali suurus on 32 225 350 eurot, mis jaguneb 3 222 535 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot. Kõigi emiteeritud Aktsiate eest on täielikult tasutud.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Aktsionäride õigused on alljärgnevad: (i) õigus osaleda FOND-i juhtimises – aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aktsionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel. Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan;

		<p>(ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele ühingu tegevuse kohta, mida nad saavad teostada üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus;</p> <p>(iii) uute Aktsiate märkimise eesõigus – vastavalt Eesti äriseadustikule on FOND-i aktsionäridel 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 aktsionäride märkimisõigust välistatud. 17.04.2019 üldkoosoleku otsusega ei välistatud olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigust 2019. aasta kevadel toimuva aktsiakapitali suurendamise käigus;</p> <p>(iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.</p>
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 Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise kuupäev on 20.06.2019 või sellele lähedane kuupäev.
C.7	Dividendipoliitika	<p>FOND-i aktsionäridele jaotatakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt aktsionäridele 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 järgselt igal majandusaastal.</p> <p>Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaskete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksed miinus laenu põhiosamaksed), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.</p>

Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	<p>Investeeringurisk. FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud.</p> <p>Finantsrisk. 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>Intressirisk. 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>Varade hoidmise risk. FOND-i depositooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua depositooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada.</p> <p>Hindamisrisk. Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.</p> <p>Huvide konflikti risk. Kuigi FOND-i Põhikirja 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>Võtmeisikutest sõltuvuse risk. Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.</p> <p>Reputatsioonirisk. 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>Piisava kindlustuskaitse puudumise risk. 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>Keskonnareostuse 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>Investeermiskeskonna risk.</u> Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeermiskeskond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeermiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.</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 konkurentsitihe 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>
D.2	FOND-ile omased olulised riskifaktorid	<p><u>Investeermisrisk.</u> FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud</p> <p><u>Huvide konflikti risk.</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 Fondivalitsete 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>
D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<p><u>Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk.</u> 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 pakumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa.</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>Vähese 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>



Ulonu büroohoone, Leedu

Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatud suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatud suurus)	<p>Pakkumise tulu on maksimaalselt 16 000 000 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, audiitoritegevusele, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 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 investori poolt märgitavate Pakutavate 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 Tallinnas Autokeskuse omandamisel Kontserni sildfinantseeringu lõpetamiseks ja FOND-i lühiajalise laenu tagasimaksmiseks summas 1 500 000 eurot ning Lasnamäel Tähesaju City kaubandusparkis Tähesaju tee 5 asuvale kinnistule Hortese aianduskeskuse rajamise projekti lõpule viimiseks, mille eeldatav kogumaksumus on 5 400 000 eurot, millele lisandub käibemaks. Ehitusleping on sõlmitud ning eeldatav hoone valmimise tähtaeg novembri algus 2019.</p> <p>Ülejäänud osas uute kavandatavate investeeringute tegemiseks. Seejuures ei ole FOND sõlminud muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud arendus.</p>
E.3	Pakkumise tingimused	<p>FOND emiteerib kuni 1 000 000 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille igaühe 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 16 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 6 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD-le ja FOND-ile.</p> <p>Pakkumise periood algab 16.05.2019 kl 09.00 ja lõppeb 31.05.2019 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud.</p> <p>FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kantud FOND-i aktsionäride nimekirja 07.05.2019 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdeline aktsionäri olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. Eeltoodu ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida Pakutavaid Aktsiaid vähem või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui Aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.</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 maksamisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 1% tehinguväärtusest.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale.</p> <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.</p> <p>Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu.</p>

		<p>Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 16 000 000 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel.</p> <p>Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri eesõigus Pakutavate aktsiate märkimiseks. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega.</p> <p>Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nendele vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nendele vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on:</p> <p>(a) kogunõudlus Pakutavate Aktsiate suhtes;</p> <p>(b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning</p> <p>(c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv.</p> <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Kui Pakkumise käigus toimub ülemärkimine, jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ja pakkumist ületavas osas liigmärgitud Pakutavad Aktsiad tühistatakse.</p> <p>Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.</p> <p>Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistab 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamise aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv.</p> <p>Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas Pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada börsisüsteemi vahendusel ja FOND-i kodulehel.</p> <p>Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.06.2019 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberitükkade makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused.</p> <p>FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja aktsiakapitali suurendamise börsil registreerimisel börsiteatena eeldatavalt 18.06.2019 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekandamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada börsiteatena ning FOND-i kodulehel. 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) 10.06.2019 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	Fondivalitseja on avaldanud, et Fondivalitseja Pakutavaid Aktsiaid ei kavanda märkida. Puuduvad muud Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärt-paberiteid müügiks/võõrandamispiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane. Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid Aktsiaid võõrandada. Olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid ega Pakutavaid Aktsiaid võõrandada.
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 3 222 535 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 1 000 000 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital kuni 42 225 350 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu ei ole muudetud. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 76,32% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatav suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.