

KOPSAVILKUMS

Ievads un brīdinājumi

Šis kopsavilkums lasāms kā Prospekta ievads, un katra ieguldītāja lēmums ieguldīt FONDA piedāvātajās akcijās jāpieņem, pamatojoties uz visu Prospektu kopumā. Neviena no personām, kas sagatavojušas šo kopsavilkumu, neuzņemas atbildību par kopsavilkumu vai tajā iekļauto informāciju, tostarp tā tulkojumu, izņemot gadījumus, kad kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai ir pretrunā citām Prospekta daļām vai ja tas kopā ar citām Prospekta daļām nesatur pamata informāciju, kas varētu palīdzēt ieguldītājam pieņemt lēmumu ieguldīt Piedāvājuma akcijās.

Uz Prospektu nevar paļauties gadījumos, kad Akcijas, tostarp Piedāvājuma akcijas, tiek pārdotas tālāk. Ieguldījumi akcijās vienmēr ir saistīti ar riskiem, kas cita starpā var izpausties kā pilnīgs vai daļējs ieguldītā kapitāla zaudējums.

Ieguldītājam jāņem vērā, ka gadījumā, ja tas vēlas celt prasību tiesā saistībā ar Prospektā iekļauto informāciju, un prasība ir saistīta ar Prospekta tulkošanas izmaksām, šādas izmaksas jāsedz pašam ieguldītājam, kurš iesniedz prasību.

Ja vien konteksts skaidri nenosaka citādi, šajā kopsavilkumā ar lielo sākumburtu rakstītie termini tiek lietoti ar tādu pašu nozīmi, kāda tiem piešķirta Prospekta 1.7. sadaļā "Saīsinājumi un definīcijas".

Kopsavilkums ir sagatavots latviešu angļu valodā. Jebkādu pretrunu vai nesakrītību gadījumā kopsavilkuma angļu valodas versija ir noteicošā.

Piedāvājuma akciju nosaukums un ISIN	EfTEN Real Estate Fund share additional 7, ISIN: EE3805127240 Piedāvājuma akciju nosaukums un ISIN ir pagaidu un tiks slēgts pēc FONDA pamatkapitāla palielinājuma reģistrēšanas komercrēģistrā, un Piedāvājuma akcijām tiks piešķirts ISIN EE3100127242 un nosaukums EfTEN Real Estate Fund.
Emitenta nosaukums un kontaktinformācija, tostarp juridiskās personas identifikators (LEI):	Emitenta nosaukums ir EfTEN Real Estate Fund AS (FONDS). FONDS ir reģistrēts Igaunijas Komercrēģistrā ar reģistrācijas numuru 12864036. FONDA LEI: 485100008JBI71L7643. Kontaktinformācija: adrese A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, Igaunija; tīmekļa vietne: www.eref.ee ; tel.: +372 655 9515, e-pasta adrese: info@efTEN.ee
Kompetentā iestāde, kas apstiprinājusi prospektu, tās kontaktinformācija un prospekta apstiprināšanas datums	Šo Prospektu 2024. gada 18. novembrī ir apstiprinājusi Finanšu uzraudzības iestāde, kas ir Igaunijas kompetentā iestāde, ar reģistrācijas numuru 4.3-4.9/5662. Kontaktinformācija: adrese Sakala 4, 15030 Tallinn, Igaunija; tīmekļa vietne: www.fi.ee ; tel.: +372 668 0500, e-pasta adrese: info@fi.ee

Galvenā informācija par emitentu

Kas ir vērtspapīra emitents?

Vērtspapīra emitents ir FONDS (EfTEN Real Estate Fund AS), kas ir publisks slēgts ieguldījumu fonds (alternatīvs ieguldījumu fonds), kas darbojas uz Igaunijā spēkā esošo tiesību aktu pamata. FONDS ir nekustamā īpašuma fonds. FONDS nav garantētā ienesīguma fonds. FONDS ir publisks fonds, kura Akcijas tiks publiski piedāvātas Igaunijā, Latvijā un Lietuvā. FONDS ir slēgta tipa fonds, kas nozīmē, ka tā Akcijas netiks izpirktas no akcionāriem pēc to pieprasījuma. FONDAM ir nenoteikts darbības laiks. 2017. gada 1. decembrī FONDA Akcijas tika kotētas un iekļautas Nasdaq Tallinas Fondu biržas Baltijas oficiālajā sarakstā. FONDS ir pievienotās vērtības (*value-added*) klases nekustamā īpašuma fonds, kas iegulda vidēja līdz augsta riska komerciālā nekustamā īpašuma un komerciālā nekustamā īpašuma attīstības projektos Baltijas valstīs, proti, FONDA mērķa tirgi ir Igaunija, Latvija un Lietuva. FONDS var veikt tiešus ieguldījumus nekustamajā īpašumā, kā arī iegādāties līdzdalību juridiskās personās, kam pieder nekustamais īpašums. FONDS var ieguldīt nākotnes darījumos tikai riska pārvaldības nolūkā. Trīs gadu laikā pēc FONDA dibināšanas FONDS nedrīkst ieguldīt vairāk nekā 30 % no FONDA aktīvu vērtības vienā nekustamā īpašuma objektā vai viena emitenta vērtspapīros. FONDS nedrīkst veikt ieguldījumus citos tā Pārvaldības sabiedrības fondos. Riska sadalījuma ierobežojumu īslaicīga neievērošana ir pieļaujama no Pārvaldības sabiedrības neatkarīgu iemeslu dēļ. FONDS var aizņemties līdz 65 %

no katra ieguldījuma vērtības ieguldījuma veikšanas brīdī. FONDA parādu apkalpošanas seguma rādītājam ieguldījumu veikšanas brīdī jābūt 1,2 vai lielākam. FONDS ir Koncerna mātes sabiedrība. Prospekta datumā FONDAM ir 37 meitas sabiedrības, kurās FONDA līdzdalība ir 100 % apmērā, un viena asociētā sabiedrība, kurā FONDA līdzdalība ir 50 % apmērā, un ar kuru starpniecību FONDAM pieder ieguldījuma īpašumi Igaunijā, Latvijā un Lietuvā.

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

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

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

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

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

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

Kāda ir galvenā finanšu informācija par emitentu?

Tālāk ir sniegta FONDA galvenā finanšu informācija par finanšu gadu, kas beidzās 31.12.2022. un 31.12.2023., un par 2023. gada un 2024. gada pirmajiem deviņiem mēnešiem (3 cet.), kas attiecīgi beidzās 30.09.2023. un 30.09.2024. Šī informācija ir ņemta vai iegūta no Prospektam pievienotajiem revidētajiem finanšu pārskatiem un nerevidētajiem starpposma finanšu pārskatiem. FONDA finanšu pārskati, pusgada pārskati un starpposma pārskati par 3. ceturksni ir sagatavoti saskaņā ar SFPS prasībām. Konsolidētos gada pārskatus par finanšu gadiem, kas beidzās 31.12.2022. un 31.12.2023., revidēja FONDA revidents "Aktsiaselsts PricewaterhouseCoopers". Revidentam nebija iebildumu par minētiem pārskatiem.

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

1. tabula — Papildu informācija ar slēgtā tipa fondu

Akciju kategorija	Neto aktīvu vērtība, € tūkst.*	Akciju skaits*	Akcijas neto aktīvu vērtība (NAV, €)*	Fonda līdzšinējie darbības rezultāti				
				Galvenie rādītāji	31.12.2023 (revidēts)	31.12.2022 (revidēts)	30.09.2024 (nerevidēts)	30.09.2023 (nerevidēts)
Vienas kategorijas akcijas	219 402 439	10 819 796	20,28	NAV uz akciju, €	20,21	20,55	20,15	20,76
				EPRA NAV uz akciju, €	20,96	21,91	20,96	21,44
				ROIC, %	0,004	17,0	5,2	3,6
				ROE, %	0,6	11,3	4,6	4,2
				ROA, %	0,4	6,4	2,7	2,4
				DSCR	1,8	2,2	1,7	1,8

* Uz 2024. gada 31. oktobri

2. tabula — Slēgtā tipa fonda peļņas aprēķins

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

3. tabula — Slēgtā tipa fonda bilance

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

Kādi ir galvenie ar emitentu saistītie konkrētie riski?

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

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

Procentu likmes risks – rodas no FONDA finanšu saistību procentu likmju izmaiņām. Līdztekus pašu kapitālam FONDS bieži izmanto aizņemto kapitālu (bankas aizdevumus), lai veiktu ieguldījumu ieguldījuma īpašumos. Aizdevuma līgumi parasti ir noslēgti uz noteiktu termiņu, kas nozīmē, ka iegūtie aizņēmuma līdzekļi pēc noteikta laika ir pārfinansējami (piemēram, pēc 5 gadiem). Atkarība no tikai pāris aizdevējiem var nozīmēt, ka, pārfinansējot piesaistītos aizņēmuma līdzekļus, jaunie aizdevuma līguma noteikumi un nosacījumi FONDAM var kļūt mazāk izdevīgi nekā iepriekš, piemēram, aizņemtā kapitāla cena (procentu likme) ievērojami pieaug un/vai samazinās aizņēmuma veidā saņemtā finansējuma apjoms. Turklāt aizņemtā kapitāla cenu, ko FONDS izmanto saviem ieguldījumiem, var ietekmēt procentu likmju pieaugums starptautiskajos tirgos. Tirgus procentu likmju izmaiņas galvenokārt ietekmē Koncerna ilgtermiņa parādus ar mainīgu procentu likmi. Nelabvēlīgas procentu likmju izmaiņas var negatīvi ietekmēt ienesīgumu no ieguldījumiem FONDA akcijās.

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

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

Svarīga informācija par vērtspapīriem

Kādas vērtspapīru galvenās iezīmes?

FONDA reģistrētais pamatkapitāls prospekta sagatavošanas datumā ir 108 197 960 EUR, kas sadalīts 10 819 796 parastajās akcijās, un katras akcijas nominālvērtība ir 10 EUR (**Akcijas**). Fondam ir vienas kategorijas akcijas, kas ir reģistrētas Nasdaq CSD reģistrā ar ISIN EE3100127242. Akcijas tiek glabātas dematerializētā formā, elektroniskā reģistra ieraksta veidā. Visas iepriekš emitētās Akcijas ir apmaksātas. Uz Akcijām attiecas Igaunijā spēkā esošie tiesību akti. Akcijas var brīvi nodot tālāk. FONDA akcijas kopš 2017. gada

1. decembra ir kotētas un brīvi tirgojamas Tallinas Fondu biržā. Piedāvājuma gaitā FONDS piedāvā 1 000 000 jaunu parasto akciju, kas pieder tai pašai kategorijai kā esošās Akcijas (**Piedāvājuma akcijas**). Piedāvājuma akciju nosaukums Piedāvājuma brīdī ir EfTEN Real Estate Fund share additional 7, un Piedāvājuma akciju pagaidu ISIN ir EE3805127240, kas tiks slēgts pēc pamatkapitāla palielinājuma ierakstīšanas komercrēģistrā, pēc kā Piedāvājuma akcijas būs vienādas ar, t. i., tām būs tāds pats ieguldījumu līmenis kā visām esošajām Akcijām ar nosaukumu EfTEN Real Estate Fund un ISIN EE3100127242.

Ar Akcijām ir saistītas turpmākās tiesības.

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

Pirmpirkuma tiesības parakstīties uz jaunām Akcijām. Saskaņā ar Igaunijas Komerclikumu un FONDA statūtiem FONDA akcionāriem ir pirmpirkuma tiesības, ja tiek palielināts pamatkapitāls un emitētas jaunas FONDA Akcijas, parakstīties uz jaunajām FONDA akcijām proporcionāli to esošajai līdzdalībai FONDĀ, ja vien pirmpirkuma tiesības nav izslēgtas ar FONDA Akcionāru sapulces lēmumu. Ar 2024. gada 16. oktobra Akcionāru sapulces lēmumu, kas pilnvaroja Padomi palielināt pamatkapitālu un veikt Piedāvājumu, netika izslēgtas esošo akcionāru pirmpirkuma tiesības uz Akcijām. Akcionāram ir tiesības nodot savas pirmpirkuma tiesības parakstīties uz Piedāvājuma akcijām.

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

Tiesības uz dividendēm. FONDA akcionāriem ir tiesības piedalīties FONDA peļņas sadalē un saņemt dividendes proporcionāli līdzdalībai FONDĀ. Peļņas sadale un dividenžu izmaksa ir Akcionāru sapulces kompetencē. Nav noteiktas dažādas Akciju kategorijas vai no tām izrietošas atšķirīgas tiesības peļņas sadales gadījumā. FONDS var veikt izmaksas akcionāriem tikai no neto peļņas vai nesadalītās peļņas, no kuras ir atskaitīti iepriekšējo gadu nesegtie zaudējumi, pamatojoties uz apstiprinātu FONDA gada pārskatu. Saskaņā ar FONDA dividenžu politiku dividendes tiek noteiktas, pamatojoties uz kopējo FONDA neto naudas plūsmu no nomas ieņēmumiem finanšu gadā (EBITDA, mīnus procentu maksājumi, mīnus aizdevuma pamatsummas maksājumi), no kuras ir atskaitītas rezerves apgrozāmajam kapitālam un iespējamām uzlabojumu izmaksām (vismaz 20%). Atkāpes no šī vispārējā dividenžu politikas principa ir pieļaujamas, ja tas pamatojams ar ekonomiskās vides attīstības vai FONDA saimnieciskās darbības perspektīvas apsvērumiem. Dividenžu izmaksa ieguldītājiem nav garantēta. Atsevišķos gadījumos izmaksājamo dividenžu summu apstiprina attiecīgie kreditori vai citas FONDA līgumslēdzēja puses (piem., ja šāds noteikums ir iekļauts aizdevuma līgumā). Piedāvājuma akcijas dod tiesības saņemt dividendes par finanšu gadiem, sākot no 2024. gada.

Kur tiek tirgoti vērtspapīri?

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

Kādi galvenie riski raksturo vērtspapīrus?

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

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

Līdzdalības apmēra samazināšanās (mazinājuma) risks. Veicot ieguldījumus FONDĀ, ieguldītājam ir jāņem vērā līdzdalības samazināšanas iespēja. Jaunu un turpmāku emisiju laikā FONDS var piesaistīt kapitālu arī no

trešām personām, un, ja esošie FONDA akcionāri nevēlas ieguldīt papildu kapitālu FONDĀ vai tiek pieņemts lēmums par privātu akciju izvietojumu, FONDA akcionāra līdzdalība FONDĀ var samazināties. Ieguldītājam arī jāņem vērā, ka akcionāru pirmpirkuma tiesības parakstīties uz akcijām var būt liegtas, pamatojoties uz Akcionāru sapulces lēmumu, ja ir iegūtas vismaz trīs ceturtdaļas (3/4) no Akcionāru sapulcē pārstāvētajām balsīm. Pirmpirkuma tiesību izmantošanas liegšanas rezultātā var samazināties ieguldītāja līdzdalība.

Pamatinformācija par vērtspapīru publisko piedāvājumu un/vai atļauju veikt vērtspapīru tirdzniecību regulētā tirgū

Kādi ir ieguldīšanas šajā vērtspapīrā nosacījumi un grafiks?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vērtspapīru konta īpašnieks:	ieguldītāja vārds/nosaukums
Vērtspapīru konts:	ieguldītāja vērtspapīru konta numurs
Konta pārvaldītājs:	ieguldītāja konta pārvaldītāja vārds un uzvārds
Vērtspapīrs:	EFTEN Real Estate Fund share additional 7
ISIN:	EE3805127240
Vērtspapīru skaits:	Piedāvājuma akciju skaits, uz kurām ieguldītājs vēlas parakstīties
Cena (par akciju):	€19,00
Darījuma cena:	Piedāvāto akciju skaits, uz kurām ieguldītājs vēlas parakstīties, reizināts ar Piedāvāto akciju cenu
Darījuma veids:	"pirkums" vai "parakstīšanās"
Norēķinu veids:	Vērtspapīru pārvedums pret samaksu
Darījuma partneris:	EFTEN Real Estate Fund AS
Darījuma partnera vērtspapīru konts:	99102006845
Darījuma partnera turētājs:	Swedbank AS
Darījuma valūtēšanas datums:	13.12.2024.

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

Ja viena persona iesniegs vairākus parakstīšanās rīkojumus, tie tiks saskaitīti kopā, lai noteiktu sadalījumu, un tiks uzskatīti par vienu parakstīšanās rīkojumu. Parakstīšanās rīkojumus dalībai Piedāvājumā var iesniegt tikai izteiktus eiro valūtā, un Piedāvājuma dalībniekam jāsedz visi ar parakstīšanās rīkojuma iesniegšanu saistītie izdevumi. Konta pārvaldītājs no ieguldītājiem iekasēs pakalpojumu maksu saistībā ar parakstīšanos, un informāciju par maksas apmēru var saņemt no konta pārvaldītājiem. Minētā maksa tiks pieskaitīta cenai par Piedāvājuma akcijām, uz kurām parakstās ieguldītājs. Iesniedzot parakstīšanās rīkojumu, ieguldītājs pilnvaro konta pārvaldītāju nekavējoties aizturēt viņa kontā naudas summu, kas atbilst kopējai cenai par Piedāvājuma akcijām, uz kurām parakstījies ieguldītājs. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās rīkojumu tikai par tādu summu, kas ir pieejama viņa kontā parakstīšanās rīkojuma iesniegšanas brīdī. Ieguldītāja kontā aizturētā summa tiks izmantota, lai norēķinātos par Piedāvājuma akciju parakstīšanās darījumu tādā apmērā, kādā Piedāvājuma akcijas tiks sadalītas ieguldītājam, bet atlikusī summa tiks atbrīvota vienlaikus ar Piedāvājuma akciju nodošanu un Piedāvājuma akciju parakstīšanās cenas debetēšanu. Ieguldītājs arī pilnvaro konta pārvaldītāju aizturēt naudas summu, kas nepieciešama, lai segtu ar parakstīšanās rīkojuma iesniegšanu saistīto pakalpojuma maksu. Ieguldītājam ir jānodrošina pietiekami naudas līdzekļi norēķinu kontā, kas piesaistīts viņa vērtspapīru kontam Nasdaq CSD, brīdī, kad tiek iesniegts parakstīšanās rīkojums. Ieguldītājs var mainīt vai atcelt parakstīšanās rīkojumu jebkurā laikā līdz Piedāvājuma perioda beigām.

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

Piedāvājuma akciju sadalījumu apstiprinās FONDA Padome. FONDA Padomei ir tiesības noapaļot Piedāvājuma akciju skaitu līdz veselam skaitlim, nosakot precīzu skaitu pēc Piedāvājuma akciju sadalīšanas. Pēc akciju noapaļošanas atlikušās Piedāvājuma akcijas, kuras nevarēs sadalīt citā vienlīdzīgā veidā, tiks sadalītas starp

ieguldītājiem pēc nejausības principa. Katrs ieguldītājs saņems informāciju par tam iedalīto Piedāvājuma akciju skaitu no konta pārvaldītāja, iesniedzot attiecīgu pieprasījumu.

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

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

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

Līdzdalības apmēra samazināšanās (mazinājums). Prospekta datumā FONDAM ir 10 819 796 Akcijas. Piedāvājuma akciju skaits ir līdz 1 000 000. FONDA pamatkapitāls pēc pamatkapitāla palielināšanas reģistrācijas būs 118 197 960 EUR, ja visas Piedāvājuma akcijas tiks parakstītas un Piedāvājuma laikā Piedāvājuma akciju skaits netiks mainīts, tostarp FONDS neizmantos Palielinājuma tiesības. Tādējādi esošo akcionāru līdzdalība pamatkapitālā pēc Piedāvājuma būtu 92% no FONDA pamatkapitāla ar nosacījumu, ka esošie akcionāri Piedāvājuma laikā neparakstīsies uz Piedāvājuma akcijām.

Kāpēc ir sagatavots šis prospekts?

Piedāvājums sniedz FONDAM iespēju piesaistīt līdzekļus, lai turpinātu īstenot FONDA ieguldījumu stratēģiju. FONDS cita starpā Piedāvājuma laikā iegūtos līdzekļus izmantos, lai, papildus nekustamo īpašumu iegādei Härgmäe tn 8 un Piimamehe tn 7, Tallinā, un Paemurru tee 3, Laabi ciematā, Harku pašvaldībā, Harju apriņķī, izbeigtu Koncerna pārejas (bridge) aizdevumu 7,2 miljonu EUR apmērā. Savukārt, atlikušos 11,75 miljonus EUR FONDS izmantos jaunu plānoto ieguldījumu veikšanai. Šobrīd FONDS ved sarunas par jauna ieguldījuma īpašuma iegādi Igaunijā par kopējo summu aptuveni 7 miljonu EUR, no kuriem 3,5 miljoni EUR būtu pašfinansējums, tomēr attiecīgā darījuma līgums vēl nav parakstīts. FONDS nav noslēdzis vienošanās vai līgumus, kas noteiktu FONDAM pienākumu veikt jaunus konkrētus ieguldījumus, izņemot iepriekš minētos.

Ja Piedāvājums būs veiksmīgs un visas Piedāvājuma akcijas tiks parakstītas un ja FONDS neizmantos Palielinājuma tiesības, paredzami bruto ieņēmumi no emisijas būs 19 miljoni EUR, bet neto ieņēmumi būs aptuveni 18,5 miljoni EUR. Paredzami bruto ieņēmumi būs 28,5 miljoni EUR, un paredzami neto ieņēmumi būs aptuveni 27,8 miljoni EUR, ja FONDS izmantos Palielinājuma tiesības.

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