

PROSPEKT
EfTEN REAL ESTATE FUND III AS
KINNINE KINNISVARAFOND
EESTIS AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE PROSPEKT

1 000 000 lihtaktsiat nominaalväärtusega 10 eurot aktsia kohta

Aktsiate pakkumishind 11,0378 eurot

Pakkumise periood 30.03.2016-15.04.2016

Käesolevas prospektis avaldatud andmed on esitatud
prospekti registreerimise seisuga s.o 28.03.2016,
kui ei ole märgitud teisiti.

SISUKORD

1	SISSEJUHATUS.....	4
1.1	KOHALDATAV ÕIGUS	4
1.2	VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS	4
1.3	PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE	5
1.4	PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD	5
1.5	PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS.....	5
1.6	TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON	5
1.7	LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID	6
1.8	KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON	8
1.9	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	8
2	KOKKUVÕTE	9
3	RISKID	17
3.1	FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID	17
3.2	FONDILE, TÜTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID	17
3.3	POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID	19
3.4	RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISEGA.....	20
4	PAKKUMINE	21
4.1	PAKUTAVAD AKTSIAD.....	21
4.2	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE.....	21
4.3	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	24
5	BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID	25
5.1	BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE	25
5.2	KINNISVARAFONDIDE LIIGID.....	27
6	TEAVE FONDI, TÜTARETTEVÕTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA.....	28
6.1	ÜLDINE INFORMATSIOON	28
6.2	FONDI STRUKTUUR JA TÜTARETTEVÕTJAD.....	29
6.2.1	UAB “Saules Miestas”	29
6.2.2	UAB “Verkių Projektas”	30
6.2.3	SIA “ERF Maritim”	31
6.3	FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED	31
6.3.1	Aktsiate võõrandamine	31
6.3.2	Hääleõigus.....	31
6.3.3	Dividendiõigused	32
6.3.4	Märkimise eesõigus	32
6.3.5	Tagasiostu ja konverteerimise tingimused	33
6.3.6	Ülevõtmine	33
6.4	INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE	33
6.4.1	Investeeringispoliitika.....	33
6.4.2	Investeeringispoliitika muutmine	34
6.5	INVESTEERIMISPIIRANGUD	34
6.6	DIVIDENDIPOLIITIKA	35

6.7	KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE	35
6.7.1	Üldine tegevusülevaade	35
6.7.2	Investeeringud	37
6.7.3	Konsolideeritud kasumiaruanne.....	39
6.7.4	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	40
6.7.5	Konsolideerimata finantsseisundi aruanne	41
6.7.6	Konsolideeritud rahavoogude aruanne	41
6.7.7	Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne.....	42
6.7.8	Käibekapitali aruanne	42
6.7.9	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	43
6.8	OLULISED LEPINGUD.....	43
6.9	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED.....	43
6.10	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA	43
6.11	JUHTIMISSTRUKTUUR.....	44
6.11.1	Fondi aktsionäride üldkoosolek.....	44
6.11.1.1	FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid	45
6.11.2	FOND-i nõukogu.....	46
6.11.3	FOND-i juhatus	47
6.11.4	Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur	48
6.11.5	Huvide konflikti puudumine	50
6.12	KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE	51
6.13	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE	51
6.14	FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE	52
6.15	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE.....	52
7	FONDI TEENUSEPAKKUJAD	53
7.1	ÜLDIST.....	53
7.2	FONDIVALITSEJA	53
8	DEPOSITOORIUM.....	56
8.1	AUDIITOR	56
8.2	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA.....	57
9	FOND-I TASUD JA KULUD	58
9.1	VALITSEMISTASU.....	58
9.2	DEPOOTASU.....	59
9.3	MUUD KULUD.....	59
9.3.1	Fondivalitsejale hüvitatavad kulud	59
9.3.2	Fondi poolt tasumisele kuuluvad muud kulud	59
10	MAKSUD	60
10.1	ETTEVÕTTE TULUMAKS	60
10.2	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE.....	60
10.3	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL.....	60

11 LISAD

11.1 FOND-I 2015. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

11.2 FOND-I FAKTILEHT, VEEBRUAR 2016

11.3 SAULES MIESTAS KAUBANDUSKESKUSE HINDAMISAKT

11.4 ULONU ÄRIKESKUSE HINDAMISE NÕUANNE

Käesoleva prospekti (edaspidi **Prospekt**) näol on tegemist aktsiate avaliku pakkumise prospektiga, mille on koostanud ja avalikustanud **EFTEN Real Estate Fund III AS** (edaspidi **FOND**), mille valitsejaks on EFTEN Capital AS (edaspidi **Fondivalitseja**), seoses kuni 1 000 000 lihtaktsia (edaspidi **Aktsiad**) avaliku pakkumisega potentsiaalsetele investoritele Eestis (edaspidi **Pakkumine**). Aktsiate pakkujaks ja emissiooni korraldajaks on FOND.

1 SISSEJUHATUS

1.1 KOHALDATAV ÕIGUS

Aktsiate avalik pakkumine viiakse läbi Eesti Vabariigi õiguse alusel. Prospekt on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega, millesse on üle võetud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2003/71/EÜ väärtpaberite üldsusele pakkumisel või kauplemisele lubamisel avaldatava prospekti ja direktiivi 2001/34/EÜ muutmise kohta (04.11.2003) ning Euroopa Komisjoni määrusega 809/2004/EÜ, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ, mis puudutab prospektides sisalduvat informatsiooni nagu ka selliste prospektide formaati, andmete esitamist viidetena ja selliste prospektide avaldamist ning reklaamide levitamist (29.04.2004) (edaspidi **Prospektimäärus**). Prospekt on koostatud vastavalt Prospektimääruse lisadele I, III, XV, XIX ja XXII.

Mistahes vaidlused, mis võivad tekkida või tõusetuda seoses Prospekti või Pakkumisega, lahendatakse Harju Maakohtus.

1.2 VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab EFTEN Real Estate Fund III AS (eelnevalt defineeritud kui FOND), asukoht A. Lauteri 5, Tallinn, Eesti Vabariik.

FOND võtab endale täieliku vastutuse Prospektis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate kohta esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga.

Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, usub FOND, et Prospektis sisalduv teave on FOND-i parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega ega sisalda väljajätmist, mis võib tõenäoliselt Prospekti tähendust mõjutada.

Prospektis ei kajastu Prospektimääruse lisa XV punktis 2.2. nõutud finantsteave Tütarettevõtjate kohta. FOND-i tütarettevõtjad on SPV-d ehk vahendid FOND-i investeerimispoliitika elluviimisel, Tütarettevõtjate omanikeringis puuduvad muud isikud, kes võiksid mõjutada SPV-de osas otsuste vastuvõtmist ja FOND-i konsolideeritud finantsnäitajad sisaldavad Tütarettevõtjate finantsnäitajaid. Sellest tulenevalt kinnitab FOND, et Prospektis esitatud finantsteave on samaväärne Prospektimääruse lisa XV punktis 2.2. nõutud finantsteabega FOND-i Tütarettevõtjate kohta ja sisaldab kogu teavet, mis on investoritele vajalik FOND-i finantsseisundi hindamiseks.

Viljar Arakas

Tõnu Uustalu

FOND-i juhatuse liige, fondijuht

FOND-i juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

FOND ei vastuta, kui isik kasutab Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemisel üksnes Prospekti kokkuvõtte alusel saadud informatsiooni, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga eksitav või ebatäpne.

FOND ei vastuta informatsiooni eest, mis FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate, nende tegevuse või Pakkumise kohta on tehtud avalikuks kolmandate isikute poolt või saadud muul viisil.

Pakkumises osalemisel tugineb iga investor käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile. Samuti nõustub iga pakkumises osalev investor, et Aktsiatesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, mida on kirjeldatud käesoleva Prospekti osas 3 („Riskid“). Iga potentsiaalne investor peab arvestama, et Kontserniga seotud asjaolud, sh riskitase ja FOND-i aktsionäri õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjatega seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor FOND-i aktsionärina ise samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima Kontserni kohta tulevikus avaldatavat teavet ja Kontserni tegevust pärast FOND-i Aktsiatesse investeeringu tegemist.

1.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 28.03.2016 kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti registreerimise kuupäevale.

FOND ei uuenda ega kaasajasta käesolevat Prospekti, välja arvatud juhul, kui vastav kohustub tuleneb seadusest või kui FOND-i juhatuse hinnangul on Prospekti uuendamine vajalik ja asjakohane.

Juhul, kui pärast Prospekti registreerimist, kuid enne Pakkumise lõppemist ilmnevad Prospektis sisalduva teabega seotud mistahes uued olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada väärtpaperite kohta hinnangu andmist, koostatakse Prospekti lisa, mis registreeritakse Finantsinspeksioonis. Prospekti lisa avalikustatakse samaväärsel viisil nagu avalikustati Prospekt. Prospekti lisa moodustab prospekti lahutamatu osa.

Pakkumise perioodil Prospekti lisa avalikustamisel kohustub FOND:

FOND-i aktsiaid märkinud isikute nõudel tühistama märkimise ning tagastama neile kogu märkimise tulemusena saadu;

ostma pakutavad Aktsiad vähemalt märkimisel makstud ostuhinna eest tagasi investoritelt, kes seda nõuavad.

1.4 PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD

Prospekt on koostatud üksnes FOND-i Aktsiate avalikuks pakkumiseks Pakkumise raames ning vastavalt selle tingimustele ning seda ei tohi tõlgendada kui mistahes lubadust või garantiid mistahes isikule, kes ei osale Pakkumises.

Ei ole lubatud Prospekti kopeerimine või kasutamine või levitamine ilma FOND-i eelneva nõusolekuta.

1.5 PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS

Pakkumine viiakse läbi üksnes Eestis vastavalt Pakkumise tingimustele, mida on kirjeldatud Prospekti osas 4 („Pakkumine“). Pakkumist ei tehta üheski teises riigis. Selguse huvides, Pakkumist ei registreerita Ameerika Ühendriikides kooskõlas kohaliku seadusandlusega ning Aktsiaid ei pakuta Ameerika Ühendriikide territooriumil, välja arvatud juhul, kui Pakkumise alusel tehtud tehing ei kuulu Ameerika Ühendriikide seadusandluse alusel registreerimisele.

1.6 TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON

Prospekt võib sisaldada informatsiooni ja väiteid asjaolude ja sündmuste kohta, mis saavad või võivad saabuda tulevikus. Nimetatud informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad asjaoludest nii nagu need käesoleval hetkel on. Tulevikku suunatud informatsiooni esitamisel on lähtutud informatsioonist, mis on FOND-ile kättesaadav 28.03.2016, kusjuures FOND on teinud kõik mõistlikud jõupingutused selleks, et tulevikku suunatud informatsioon oleks võimalikult täpne.

Tulevikku suunatud informatsioon võib asjaolude või üldise majanduskeskkonna muutumisel või muude riskide realiseerumisel muutuda asjakohatuks või ebatäpseks. Kontserni majandustegevuse tulemused ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkus võivad oluliselt erineda Prospektis kirjeldatud prognoosidest või FOND-i eeldustest ja ootustest.

FOND ei võta endale mistahes kohustust Prospektis esitatud tulevikku suunatud informatsiooni uuendada või kaasajastada.

Tulevikku suunatud informatsioon on Prospektis tuvastatav eelkõige selle järgi, et see ei tugine minevikus toimunud sündmustele. Informatsiooni tulevikku suunatud iseloomule viitavad ka väljendid nagu „strateegia“, „kavatsus“, „prognoos“, „ootus“, „eesmärk“, „plaan“ jne ning selliste väljendite erinevad vormid (sealhulgas vastavad tegusõnad).

1.7 LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID

Kui kontekst ei nõua teisiti, kasutatakse käesolevas Prospektis alljärgnevaid lühendeid ja mõisteid järgmises tähenduses, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi, välja arvatud juhul, kui kontekstist tuleneb teisiti:

Aktsiad või Pakutavad Aktsiad	23.03.2016 nõukogu otsuse alusel emiteeritavad kuni 1 000 000 Fondi lihtaktsiat, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Audiitor	FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers;
Depositoorium	AS Swedbank;
Dividend	Väljamakse, mida tehakse üldkoosoleku otsuse alusel puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist ning mille aluseks on dividendi saaja osalus äriühingus. Seejuures pakutavad Aktsiad annavad investorile õiguse saada dividendi alates 2016. majandusaasta eest s.t ei osale FOND-i 2015. majandusaasta kasumi jaotamisel;
DSCR	FOND-i võla kattekordaja. Näitaja iseloomustab kui mitmekordselt ületab FOND-i EBITDA FOND-i laenuteenindusega seotud kulutusi. Arvutatakse järgmise valemiga: EBITDA / (intressikulud + laenude annuiteetmaksed (põhiosa); tuleneb ingliskeelsete sõnade "Debt Service Coverage Ratio" esitähedest;
EBITDA	kasum enne intressikulusid, makse, põhivara väärtuse langust ja amortisatsiooni; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization" esitähedest;
EURO	Euroopa Liidus, sh Eestis, Lätis ja Leedus ametlikult kehtiv valuuta;
EVK	AS-i Eesti Väärtpaberikeskus poolt peetav Eesti väärtpaberite keskregister;
Finantsvõimendus	FOND võib investeerimisel võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel;
Finantsinspeksioon	Eesti riiklik finantsjärelevalve asutus, kes teostab järelevalvet Finantsinspeksioonilt tegevusloa saanud pankade, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-raha asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberituru üle;
FOND	EFTEN Real Estate Fund III AS;
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS;
IFRS	Rahvusvaheline raamatupidamise standard, mille nõuete kohaselt on FOND-i finantsaruanded koostatud; tuleneb ingliskeelsete sõnade "International Financial Reporting Standards" esitähedest;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaberile nende registreerimisel ja on iga väärtpaberi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN kood Eesti Väärtpaberikeskus kui keskregistri pidaja;
Juhatus	FOND-i juhtorgan, mis esindab ja juhib FOND-i vastavalt põhikirjale;
Kaalutud keskmine aktsiate arv	aktsiate arv aruandeperioodi jooksul, mis on kaalutud ajaga;

Kasum aktsia kohta	perioodi puhaskasum ühe aktsia kohta, arvestades aktsiate kaalutud keskmist arvu perioodi jooksul. Arvutatakse järgmise valemi alusel: Puhaskasum/Kaalutud keskmine aktsiate arv perioodi jooksul;
Kontsern	FOND koos tütarettevõtjatega;
LIT	Leedu rahaühik aastatel 1922–1940 ja 1993–2014. Leedu ühines euroalaga 1. jaanuaril 2015. Sel kuupäeval võeti Leedu liti asemel kasutusele euro kindlaksmääratud vahetuskursiga 1 EUR = 3,45280 LTL; FOND-i Tütarettevõtja UAB "Verkių Projektas" osakapital on põhikirja kohaselt Leedu liitudes, mis muudetakse 2016. aasta jooksul;
Majandusaasta	FOND-i ja FOND-i Tütarettevõtjate majandusaasta on kalendriaasta s.t alates 01.jaanuarist kuni 31. detsembrini;
NAV	FOND-i aktsia puhasväärtus, arvutatakse järgmise valemi alusel: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>net asset value</i> " esitähedest;
Nõukogu	FOND-i juhtorgan, kelle ülesanne on FOND-i põhikirjas sätestatud korras planeerida FOND-i tegevust ja korraldada juhtimist ning teostada järelevalvet juhatuse tegevuse üle;
Pakkumine	Käesoleva Prospekti alusel avalikult pakutavad FOND-i Aktsiad;
Pakkumisperiood	Ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalik Aktsiaid märkida ning mis algab 30.03.2016 kell 09.00 ja lõpeb 15.04.2016 kell 16.00.
Pakkumishind	Aktsiate pakkumishind, mis on 11,0378 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 1,0378 eurot ülekurs;
Prospekt	Käesolev Fondi Aktsiate avaliku pakkumise prospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Komisjoni määrus 809/2004/EÜ, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ, mis puudutab prospektides sisalduvat informatsiooni nagu ka selliste prospektide formaati, andmete esitamist viidetena ja selliste prospektide avaldamist ning reklaamide levitamist (29.04.2004);
Puhaskasum	Aruandeperioodi kõikide tulu- ja kulusummade vahe;
Põhikiri	FOND-i põhikiri, mis on kehtiv Prospekti kuupäeva seisuga;
ROA	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i varade tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine varad) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Assets" esitähedest;
ROE	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i omakapitali tootlust, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Equity" esitähedest;
ROIC	Näitaja, mis iseloomustab FOND-i tootlust investeeritud kapitali kohta, märgitakse %-na ja arvutatakse valemiga: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital) x 100; tuleneb ingliskeelsete sõnade "Return On Invested Capital" esitähedest;
SPV	Eriotstarbeline ühing FOND-i investeringuteks, sh Tütarettevõtjad; tuleb ingliskeelsete sõnade " <i>Special Purpose Vehicle</i> " esitähedest;
Tütarettevõtjad	UAB "Saules Miestas", UAB "Verkių projektas" ja SIA "ERF Maritim";
Üldkoosolek	FOND-i aktsionäride üldkoosolek, mis on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan.

1.8 KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON JA TURUINFORMATSIOON

Käesolevas Prospektis viidatud kolmandatelt isikutelt pärinev teave on FOND-i poolt viidatud ja korrektset taasesitatud ning niivõrd, kui FOND on sellest teadlik ja suudab kolmanda osapoole avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatav informatsioon turgude kohta, kus FOND ja tema Tütarettevõtjad tegutsevad (kirjeldatud osas 5 "Balti kinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid", põhineb juhatuse parimal hinnangul. Kuigi kinnisvaraturu kohta parima võimaliku hinnangu ja kinnisvaravaldkonna kohta informatsiooni esitamiseks võetu kasutusele kõik mõistlikud abinõud, ei saa sellist informatsiooni käsitleda lõpliku ja määravana. Investoritel on soovitatav viia läbi omapoolne asjaomaste turgude analüüs või kaasata professionaalne nõustaja.

1.9 PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on registreeritud Finantsinspeksioonis ning sellega on võimalik tutvuda FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) või Fondivalitseja kodulehel www.eften.ee või Finantsinspeksiooni kodulehel www.fi.ee.

Prospekti kehtivusajal on FOND-i asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) paberkandjal tutvumiseks kättesaadavad ja võib kontrollida järgmisi dokumente:

- FOND-i ja Tütarettevõtjate asutamislepingud ja põhikirjad;
- FOND-i taotlusel mistahes eksperdi koostatud aruanded, kirjad ja muud dokumendid, esialgne finantsteave, hinnangud ja avaldused, mille osa sisaldub või millele viidatakse käesolevas Prospektis;
- FOND-i ja Tütarettevõtjate finantsteave eelmise majandusaasta kohta.

2 KOKKUVÕTE

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 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 kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega, või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik 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/ asutamisriik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond.														
		FOND on asutatud tähtajalisena 10-ks aastaks. Põhikirjas sätestatud juhtudel võib FOND muutuda 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 kasv ja kavandatud maht hoidmisperioodi alguseks; (ii) ärikinnisvaraturu likviidsus on majanduskriisi madalseisuga 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	Globaalse majanduskriisi järgselt kogesid kõik sihtturud (Eesti, Läti ja Leedu) järsku majanduslangust. Käesolevaks ajaks on Baltikumi kinnisvaraturg kriisist taastunud, turu likviidsus on paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad tõusule. Pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.														
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:														
		Emettevõtte:														
		FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti;														
		Tütarettevõtted:														
		<table><tr><td>Ärinimi</td><td>Kinnisvaraobjekt, tegevusala</td><td>Asukohamaa</td><td>Osalus</td></tr><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 ärikeskus, Vilnius</td><td>Leedu</td><td>100%</td></tr><tr><td>SIA ERF Maritim</td><td>Ei tegutse</td><td>Läti</td><td>100%</td></tr></table>	Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus	UAB “Saules Miestas”	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	UAB “Verkių projektas”	Ulonu ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	SIA ERF Maritim	Ei tegutse
Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus													
UAB “Saules Miestas”	Saules Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%													
UAB “Verkių projektas”	Ulonu ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%													
SIA ERF Maritim	Ei tegutse	Läti	100%													
FOND-il puuduvad sidusettevõtted ja osalused muudes äriühingutes, v.a ülal nimetatud.																
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	Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad: OÜ Greatway (otse 252 000 aktsiat, s.t 18,19% aktsiatest ning läbi Altius Energia OÜ 50% viimasele kuuluvatest aktsiatest s.t 15 000 aktsiat ehk 1,08% aktsiatest). OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 19,27 %-list osalust FOND-is;														

		FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otsese või kaudse osaluse omanik FOND-i.																																										
		FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille eesemeks oleks nende osalus FOND-is.																																										
		Ühelgi aktsionäril ei ole teistest erinevat hääleõigust.																																										
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, ning käesolevaks ajaks tegutsenud vähem kui 12 kuud. FOND-i auditeeritud 2015. Konsolideeritud majandusaasta aruanne on lisatud Prospektile. FOND-i põhikiri ja finantsinfot sisaldavad igakuised faktilehed alates 2015 aasta augustist, kui FOND omandas esimese investeeringu, on avaldatud Fondivalitseja kodulehel www.eften.ee <table><thead><tr><th>Kontserni oluline ajalooline finantsteave</th><th>06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes</th></tr></thead><tbody><tr><td>Müügitulu</td><td>1 508</td></tr><tr><td>Puhaskasum</td><td>1 492</td></tr><tr><td>Varade maht</td><td>38 897</td></tr><tr><td>Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust</td><td>36 506</td></tr><tr><td>Käibevara</td><td>2 311</td></tr><tr><td>Põhivara</td><td>36 586</td></tr><tr><td>Omakapital</td><td>15 345</td></tr><tr><td>Rahavood äritegevusest</td><td>971</td></tr><tr><td>Rahavood finantseerimistegevusest</td><td>21 689</td></tr><tr><td>Rahavood investeerimistegevusest</td><td>-20 677</td></tr><tr><td>Rahavood kokku</td><td>1 984</td></tr><tr><td colspan="2"><i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i></td></tr><tr><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015</td></tr><tr><td>NAV</td><td>11,0772</td></tr><tr><td>ROIC, %</td><td>21,5</td></tr><tr><td>ROE,%</td><td>19,4</td></tr><tr><td>ROA,%</td><td>7,5</td></tr><tr><td>DSCR</td><td>2,8</td></tr><tr><td>Kasum aktsia kohta</td><td>1,39 eurot</td></tr></tbody></table>	Kontserni oluline ajalooline finantsteave	06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes	Müügitulu	1 508	Puhaskasum	1 492	Varade maht	38 897	Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	36 506	Käibevara	2 311	Põhivara	36 586	Omakapital	15 345	Rahavood äritegevusest	971	Rahavood finantseerimistegevusest	21 689	Rahavood investeerimistegevusest	-20 677	Rahavood kokku	1 984	<i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i>				Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015		NAV	11,0772	ROIC, %	21,5	ROE,%	19,4	ROA,%	7,5	DSCR	2,8	Kasum aktsia kohta	1,39 eurot
Kontserni oluline ajalooline finantsteave	06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes																																											
Müügitulu	1 508																																											
Puhaskasum	1 492																																											
Varade maht	38 897																																											
Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus varade mahust	36 506																																											
Käibevara	2 311																																											
Põhivara	36 586																																											
Omakapital	15 345																																											
Rahavood äritegevusest	971																																											
Rahavood finantseerimistegevusest	21 689																																											
Rahavood investeerimistegevusest	-20 677																																											
Rahavood kokku	1 984																																											
<i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i>																																												
Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015																																												
NAV	11,0772																																											
ROIC, %	21,5																																											
ROE,%	19,4																																											
ROA,%	7,5																																											
DSCR	2,8																																											
Kasum aktsia kohta	1,39 eurot																																											
B.8	Valitud finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanne kirjeldab adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus pro forma teabe järele.																																										
B.9	Kasumiprognos	Ei ole asjakohane; kasumiprognosi pole lisatud.																																										
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2015. lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruande auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.																																										
B.11	Käibekapital	Seisuga 31.12.2015 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 1026 tuhat eurot.																																										
B.34	Investeermiseesmärk, -poliitika ja –piirangud; kasutatavad instrumendid	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 krediitiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („<i>value added</i>“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides. FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil. FOND-i investeeringutest ei või investeerimisperioodi lõpuks olla üle 30% FOND-i mahust investeeritud ühte objekti või ühe emitendi väärtpaberitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse. Riskide hajutamise piirangud ei kohaldata 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteleenevatest põhjustest.																																										
B.35	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	FOND võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. Fondi finantskohustuste kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem.																																										

B.36	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Finantsinspeksioon, www.fi.ee.
B.37	Investori profiil	FOND on mõeldud Eesti füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid), kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. FOND sobilik neile, kellel investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske. Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.
B.38	Üle 20% ühte alusvarasse investeerimisega seotud riskipositsiooni kirjeldus	FOND-i põhikirja kohaselt ei või FOND-i investeerimisperioodi lõpuks olla ühte alusvarasse investeeritud rohkem kui 30% FOND-i varast. FOND-i riskipositsioonide kirjeldus: (i) Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärikeskus, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning ärikeskuse hoone üldpind 6756 m². Ulonu ärikeskus moodustab 22 % FOND-i investeeringutest; (ii) 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. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 78% FOND-i investeeringutest.
B.39	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeringuga teises ühisinvesteeringuettevõttes	Ei ole asjakohane.
B.40	Teenuseosutajad ja neile makstavad tasud	FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja depositeorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41). FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust. Põhitasu on 2% investeeritud omakapitalilt aastas. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest. 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 järgselt. Juhul, kui FOND-i investeerimisperioodi järgselt otsustatakse FOND-i põhikirja kohaselt FOND-i noteerimine Balti väärtpaberiturul, siis arvestatakse edukustasu ainult juhul, FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korregeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korregeeritud sulgemishinda Fondi börsil noteerimise ajal. Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korregeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korregeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. FOND tasub depositeoriumile 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.
B.41	Fondivalitseja ja depositeorium	Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti. Depositeorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.
B.42	Puhasväärtuse arvutamise kord	FOND-i varade puhasväärtust arvutab Fondivalitseja igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks. 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. FOND-i kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara. Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.

		FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus. FOND-i iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga. FOND-i aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma. FOND-i varade puhasväärtuse arvutus, samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse Fondivalitseja veebilehel ning edastatakse FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks.
B.43	Katus-ühisinvesteeringu riskivastutuse avaldus	Ei ole asjakohane.
B.44	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.
B.45	Portfelli kirjeldus	FOND-i kinnisvaraportfell koosneb kahest kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5): (i) Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärikeskus, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning büroohoone üldpind 6756 m². Ulonu ärikeskus moodustab 22% FOND-i investeeringutest; (ii) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. Maatükkide suurus on 21 094 m² ning kaubandushoone üldpind 47 772 m². Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 78% FOND-i investeeringutest.
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtipaberi kohta	29.02.2016 seisuga: 11,3345 eurot (auditeerimata)

Jagu C – Väärtipaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
C.1	Väärtipaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot. FOND-i aktsiaid on registreeritud Eesti Väärtipaberite Keskregistris 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 13 852 630 eurot, mis jaguneb 1 385 263 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot. Kõigi emiteeritud aktsiate eest on täielikult tasutud.
C.4	Väärtipaberitega 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; (ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel 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 aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s; (iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.
C.5	Väärtipaberite vaba võõrandamise piirangud	Ei ole asjakohane.
C.6	Kauplemisele võtmine/ reguleeritud turu nimetus	Aktsiad ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud turul, samuti ei ole esitatud ühtegi vastavasisulist taotlust. FOND-i investeerimisperiood kestab kolm aastat alates FOND-i asutamisest ning selle järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtipaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeerimisperioodi lõppedes FOND-i aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku FOND-i noteerimiseks. Kui aktsionäride üldkoosolek otsustab anda loa noteerimismenetluse algatamiseks, rakendab Fondivalitseja parimaid jõupingutusi tagamaks FOND-i noteerimine hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektivsete asjaolude tõttu ilmneb, et FOND-i ei saa noteerida või kui FOND-i ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab Fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre. FOND-i noteerimisel muutub Fond tähtajatuks.

C.7	Dividendipoliitika	FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema 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. FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel. Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete 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.
-----	--------------------	--

Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	<u>Investeeringurisk</u>. FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud. <u>Finantsrisk</u>. Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski. <u>Tururisk</u>. Finantsinstrumentide õiglane väärtus võib muutuda tulenevalt turuhindade muutusest, millel võib olla negatiivne mõju Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlusele. <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. <u>Likviidsusrisk</u>. Kontserni finantsseisundi muutus ebasoodsas suunas, mis võib vähendada Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektset oma kohustusi, ning seetõttu negatiivselt mõjutada Kontserni majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. <u>Krediidirisk</u>. Kontserni majandustegevuse tulemused sõltuvad osaliselt tehingute vastaspoolte (sealhulgas kinnisvaraobjektide üürnike) maksekäitumisest. Võlgade tekkimisel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele. <u>Kontsentratsioonirisk</u>. Kontserni investeeringute väärtus võib väheneda investeeringute objektiks olevate varade või sihtturgude kontsentreerumisest tulenevalt. <u>Varade hoidmise risk</u>. FOND-i deposiitoriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua deposiitoriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada. <u>Hindamisrisk</u>. Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise. <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. <u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk</u>. Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i fondijuhi ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele. <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. <u>IT-risk</u>. Kontsern kasutab oma igapäevases majandustegevuses infotehnoloogilisi lahendusi, mis on rünnatavad või võivad lakata töötamast tehniliste rikete tõttu. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele. <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.

		<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. <u>Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk.</u> Kinnisvaravaldkonna tsükliline iseloom võib omandada negatiivset mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele. <u>Lühikese tegevusaialoo risk – FOND</u> on tegutsenud alla aasta. FOND-i investeringud on väikesest arvust tulenevalt kontsentreeritud. Lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel. <u>Tähtaja muutumisega seotud risk – FOND</u> on asutatud tähtajalisena 10 aastaks, kuid FOND-i investimisperioodi (s.o kolm aastat asutamisest) lõppemise järgselt võib FOND muutuda tähtjatuks, mis võib avaldada mõju FOND-i tootlusele. <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 investeringu tootlikkust. <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. <u>Poliitiline risk.</u> Kontserni poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel. <u>Konkurentsirisk.</u> Kinnisvaraturg on konkurentsitihe turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele. <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.
D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<u>Likviidsusrisk.</u> Aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud turul, mistõttu ei pruugi olla võimalik võrandada Aktsiaid aktsionäridele sobival tingimustel ja ajal. <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. <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. <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. <u>Väheste ajaloolise finantsteabe risk</u> - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata. <u>Osaluse vähenemise risk – FOND-i investeerimisel</u> 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, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda. <u>Osaluse vähenemise risk – FOND-i investeerimisel</u> 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, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.

Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatud suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatud suurus)	Pakkumise tulu on maksimaalselt 11 037 800 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 0,5% Pakkumise tulust. Kontohaldur võtab investorilt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest, mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele. Nimetatud tasu lisatakse investorilt poolt märgitavate Aktsiate hinnale.
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha investeringute tegemiseks. FOND ei ole sõlminud kokkuleppeid uute konkreetsete investeringute tegemiseks.

E.3	Pakkumise tingimused	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. Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Aktsia pakkumishind on 11,0378 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 1,0378 eurot on ülekurs. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut EVK-le ja FOND-le. Pakkumise periood algab 30.03.2016 kl 09.00 ja lõppeb 15.04.2016 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Aktsiaid arvestades, et märgitavate Aktsiate miinimumarv on 1000 aktsiat. Maksimumarvu ei ole kehtestatud. FOND-i olemasolevatel aktsionäridel on eesõigus märkida uusi Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdne oma olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga. See ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida vähem aktsiaid või aktsiaid mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma 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. Aktsiate märkimine toimub Eestis EVK kontohaldurite kaudu. Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Aktsiate hinnale Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit kohehelt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeerimist samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne pakkumisperioodi lõppu. Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 11 037 800 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel. Esmajärjekorras jaotatakse Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri omandis olevate FOND-i aktsiate kogus enne Pakkumist. Olemasolevate aktsiate kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega. Seejärel jaotatakse Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nende vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nende vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhimõtteid on: (a) kogunõudlus pakutavate Aktsiate suhtes; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning (c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv. Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel. Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu. Aktsiaid ei registreerita ja nendega ei saa teha tehinguid enne Pakkumise tulemuste avalikustamist. Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamiseks on märkimisperioodil märgitud Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
-----	----------------------	---

		Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 21.04.2016 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investorile kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 05.05.2016 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused. FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja Aktsiakapitali suurendamise Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 10.05.2016 (milline kuupäev võib samuti muutuda). FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Aktsiate jaotamiseni ja ülekandmiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investoril märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Aktsiate arv erineb märgitud Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investoril rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 21.04.2016 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/huvid konfliktid	Ei ole asjakohane; puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvid konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaberiteid müügiks/võõrandamiskiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane; Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud aktsiate suhtes ei ole võõrandamiskiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid aktsiaid võõrandada.
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	Olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustab pärast Pakkumist 58% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et Pakkumise tulemusena emiteeritakse 1 000 000 uut aktsiat nimiväärtusega kokku 10 000 000 eurot ja olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus aktsiaid ei märgi.
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatud suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatud suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.



3 RISKID

FOND-i investeerimine ja FOND oma tegevuses on avatud erinevatele riskidele s.t FOND-i vara investeerimisega kaasnevad alati mitmesugused riskid, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju FOND-i või tema Tütarettevõtjate tegevusele ja FOND-i aktsionäride investeeringu väärtusele või mõjutada aktsiate realiseeritavust.

Lisaks alljärgnevalt Prospektis nimetatutele võib esineda riske, mis ei ole FOND-ile hetkel teada või mida FOND peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju FOND-ile, Tütarettevõtjatele või FOND-i aktsiate hinnale.

3.1 FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID

FOND-i investeeringud võivad FOND-i aktsionäridele tuua nii kasumit kui kahjumit. FOND-i tehtud investeeringu säilimine ei ole garanteeritud. Negatiivsete asjaolude kokkulangemisel võivad riskid realiseeruda ning nende mõju võib olla FOND-i tegevusele niivõrd suur, et aktsionär võib kaotada olulise osa oma investeeringust. Riskide mõju ulatust ei ole täielikult võimalik ette prognoosida ning see võib ebasoodsatel oludel olla suurem, kui tavaliselt võib sellist tüüpi fondide puhul eeldada (vt ka kinnisvarafondide klassifikatsiooni Prospekti osas 5 „Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“).

FOND-i investeerimisel tuleb arvestada, et FOND-i eelmiste perioodide tootlus ega edaspidi tegevuse ajalugu ei tähenda ei nüüd ega tulevikus lubadust ega viidet FOND-i järgmiste perioodide tootluse või tegevuse eesmärkide saavutamise kohta.

Enne FOND-i aktsiate omandamise või võõrandamise otsuse tegemist tuleb hoolikalt tutvuda käesoleva Prospektiga.

3.2 FONDILE, TÜTARETTEVÕTJATELE JA KONTSERNI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

Peamisteks FOND-i ja Tütarettevõtjate tegevusega, sh tegevusvaldkonnaga seotud riskideks on järgmised riskid:

Finantsrisk on risk, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, mis võivad kahandada FOND-i finantsvõimekust või vähendada investeeringute väärtust.

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk. Tururiski realiseerumine võib vähendada Kontserni varade väärtust, millel võib omakorda olla negatiivne mõju FOND-i tehtud investeeringu tootlusele.

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib mõjutada FOND-i aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade realiseerimise aja ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

FOND-i eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et FOND-i kinnisvarainvesteeringute tegemisel, sh Tütarettevõtjates, kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeeringu soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel ning et FOND-i või SPV võla kattekordaja oleks investeeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades

kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.

Krediidiriski (hõlmab tehingu vastaspoolte riski) all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Uutes sõlmitavates üürilepingutes nähakse enamikel juhtudel ette üürimaksete tasumine kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute maksete tegemise päeval. Samuti nähakse enamikes üürilepingutes ette tagatisrahade maksmise kohustus, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

FOND (tegutsedes vastavalt asjaoludele kas otse või asutatud või tulevikus asutatavate SPV-de kaudu) kavatses sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitdikõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs kavatakse teha enne üürilepingu sõlmimist. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime tuks muutumiseks, hinnatakse iga potentsiaalset nõuet individuaalselt ning vajadusel otsustatakse nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmine. Üldiselt kavatakse hinnata maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui Fondivalitsejal on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõude laekumiseks sõlmitud maksegraafik. Krediidiriski realiseerumisel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele.

Kontsentratsioonirisk – risk, et investeringute väärtus võib väheneda varade või turgude kontsentreerumisest. Kontsentratsiooniriski kavatakse vähendada investeringuid erinevate piirkondade ja ärisegmentide vahel jaotades.

Varade hoidmise risk – risk, et FOND-i deponitoorium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua deponitooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti risk, et varad hävivad või kaovad või leiab aset mis tahes muul moel varade väärkasutus (nt vargus). Riski saab maandada pideva partnerite tegevuse jälgimise ja aruandluse nõudmisega. Lisaks kindlustatakse Kontserni kõik kinnisvarainvesteeringud.

Hindamisrisk. Kontserni kinnisvara hindab kinnisvara hindaja või Fondivalitseja. Kontserni kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus. Hindamisaruannete koostamisel lähtutakse teatud eeldustest, mis võivad osutada ebaõigeteks ja mis omakorda võivad avaldada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele, sh FOND-i kasumlikkusele. Näiteks Kontserni investeerimisobjektide eksklusiivsus või kinnisvarainvesteeringut omava SPV-ga kauplemine mittereguleeritud väärtpaberiturul võib raskendada hindamist. Lisaks võib Kontserni kinnisvara turuväärtus omandamise järgselt muutuda mõlemas suunas asjaolude tõttu, mis ei ole FOND-i ega Fondivalitseja poolt kontrollitavad.

Huvide konfliktide risk. Huvide konflikt on olukord, kus isiku (Fondivalitseja, deponitoorium, klient jne) huvid on vastuolus FOND-i või Tütarettevõtja huvidega. Näiteks tehingud Fondivalitsejaga seotud isikutega, Fondivalitseja juhtide või töötajate konfliktid motiivatsiooniskeemid või sõltumatu varahoidja kuulumine Fondivalitsejaga samasse gruppi. Riski maandamiseks on FOND-i põhikirjas sätestatud keeld FOND-il omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatusel või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt. Erandina on varade omandamine fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavate fondidelt lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. Samuti FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatusel või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Erandina on varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõtjas. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda FOND-i aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.

Võtmeisikutest sõltumise risk – Kontserni edu sõltub FOND-i fondijuhi, Tütarettevõtjate juhtide ja Fondivalitseja võtmeisikute kompetentsist ning nende lahkumine võib majandustulemustele negatiivset mõju avaldada. Sellist riski kavatakse vähendada läbi olulise informatsiooni jagamise ja meeskonnatöö, järelkasvu koolitamise ja teadmiste jagamise ning Fondivalitseja tegevuse pideva jälgimise.

Reputatsioonirisk – risk Kontserni mainele, mis mõjutab Kontserni negatiivselt avalikkuse, investorite ja partnerite silmis sõltumata selle info vastavusest tegelikkusele ning seeläbi võib vähendada Kontserni konkurentsivõimet ja vähendada sissetulekuid. Maineriski kavatakse vähendada turul läbipaistva ning avatud, ausa tegutsemise ning piisava avalikkuse teavitamise läbi.

IT-risk – risk Fondivalitseja infosüsteemide osas, sh rünnakud e-kanalite vastu ja tehnilised rikked. IT-riski kavatakse vähendada luues ettevõtte suurust arvestavad piisavad ja vajalikud andmeturbesüsteemid ning töötades välja alternatiivsed võimalused tegevuse jätkamiseks e-kanalite kasutamise katkemise korral. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

Piisava kindlustuskaitse puudumise risk - Kontserni kinnisvarainvesteeringud kindlustatakse erinevate kahjulike vastu, kuid vaatamata sellele võib esineda risk, et sõlmitud kindlustuslepingud ei kata kõiki riske (kindlustuslepingute piiratus), nt juhul, kui kindlustusrisi ei kindlustata või on selle eest maksmisele kuuluv tasu ebamõistlikult kulukas võrreldes riski esinemise tõenäosusega. Fondivalitseja poolt korraldatavad kindlustushanked hõlmavad tavapärast Kontserni tegevusvaldkonnas kinnisvarainvesteeringute kindlustamisel kindlustatavaid riske, kuid vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, negatiivselt mõjuda finantstulemustele või tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.

Keskonnareostuse risk – risk, et Kontserni poolt omandataval kinnistutel võidakse avastada keskkonnareostus. Keskonnakaitset puudutavate õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli ka sellistel juhtudel, kui kinnisasi oli reostatud juba enne omandamist ning omanik ei teadnud seda omandamise ajal. Riski maandamiseks kavatakse nõuda kinnistu omandamise ettevalmistamise etapis auditi läbiviimisel müüjalt sellekohast informatsiooni ning müügilepingus kinnitust reostuse puudumise kohta. Vaatamata sellele ei pruugi see olla piisav ning hilisema reostuse avastamise korral ei pruugi olla võimalik sellest tulenevate nõuete realiseerimine müüja vastu.

Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk – kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus ning kinnisvaratehingute arv võib oluliselt erineda sõltuvalt sellest, millises faasis tsükel on. Finantskriisi järgnenud languse järel on kinnisvaraturg taas hoogu sisse saamas ning kasvanud on osta soovivate investorite arv. Hinnad võivad seega hakata taas tõusma, millele võib järgneda ka turu ülekuumenemine, mis võib mõjutada Kontserni majandustegevuse kasumlikkust negatiivselt suunas.

Lühikese tegevusajaloo risk – FOND on tegutsenud alla aasta. FOND-i investeeringud on eeltoodust ja investeeringute väikesest arvust tulenevalt kontsentreeritumad. Lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel. FOND-i lühikese tegevusajaloo riski vähendatakse läbi Fondivalitseja pikaajalisema kogemuse ja professionaalse tegevuse Kontserni varade valitsemisel.

Tähtaja muutumisega seotud risk – FOND on asutatud tähtajalisena 10 aastaks, kuid FOND-i investeerimisperioodi (s.o kolm aastat asutamisest) lõppemise järgselt võib üldkoosolek võtta vastu otsuse FOND-i noteerimiseks börsil. Sellisel juhul muutub FOND tähtjatuks, mis võib avaldada mõju FOND-i tootlusele.

3.3 POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID

Seadusandlik risk tuleneb poliitiliste otsuste ja/või õigusvaldkonna võimalikest muudatustest, sh maksuõigus, investeerimist puudutavad õigusaktid, mis võivad oluliselt muutuda ning mõjuda negatiivselt Kontserni vara väärtusele või vähendada investorite ootusi tootlustulemuste suhtes.

Investeerimiskeskonna risk – ühe konkreetse riigi või majanduspiirkonna risk, mis võib realiseeruda riigi majanduse olulises ulatuses halvenemise näol. Tururiski kavatakse vähendada, investeerides kindlama ja stabiilsema poliitilise, majandusliku ja juriidilise keskkonnaga riikidesse. Investeerimiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Poliitiline risk – risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvasse ja tegutsevasse SPV-sse on FOND-i varad investeeritud, toimuvad olulised (poliitilised) sündmused, mille tulemused investeeringud kaotavad osaliselt või täielikult oma väärtuse. Poliitilise riski vähendamiseks hajutatakse investeeringuid riikide vahel.

Konkurentsirisk – Kontsern tegutseb kinnisvaraturul tiheda konkurentsi tingimustes, mis võib omada negatiivset mõju Kontserni tegevusele ja kasumlikkusele.

Riskide hajutamise risk – FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid, sh investeerimist läbi Tütarettevõtjate. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.

3.4 RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISEGA

Aktsiate likviidsuse risk. Kuigi aktsiad on vabalt võõrandatavad, ei kaubelda FOND-i aktsiatega reguleeritud aktsiaturul ning FOND-i aktsiad ei pruugi olla likviidsed. Seega ei pruugi FOND-i investoril olla võimalik müüa aktsiaid soovitud hinnaga või nii kiiresti või sellele isikule, kui kavatses. Lisaks tuleb arvestada, et Aktsiad ei ole registreeritud mitte ühegi teise riigi õigusaktide alusel üheski teises riigis, millest võivad tuleneda piirangud Aktsiate võõrandamisel ning see võib avaldada mõju Aktsiate likviidsusele. Samuti ei ole FOND-il kohustust Aktsiaid tagasi osta.

Dividendi mittemaksmise risk. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i elutsükli perioodidel, kuid see ei ole investorile tagatud ja investorid ei pruugi dividende saada soovitud suuruses või üldse mitte. Dividendi tasumine sõltub FOND-i ja Tütarettevõtjate majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks, nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu või tulenevalt juhtkonna hinnangust FOND-i väljavaadete ja riskide kohta. Samuti võib FOND-i üldkoosolek otsustada kasumist dividende mitte maksta juhul, kui FOND-i finantsseis seda võimaldaks.

Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk – FOND-i aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i aktsionäridel eesõigus märkida uusi aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältelt. Täiendavate aktsiate emiteerimise tulemusel, kui seniste aktsionäride eesõigus välistatakse, võib väheneda nende osalus FOND-i aktsiakapitalis.

Pakkumise tühistamise risk – kuigi FOND ja Fondivalitseja teevad kõik, et Pakkumine oleks edukas, et saa FOND ega Fondivalitseja tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud aktsiaid. FOND-il on õigus Pakkumine tühistada.

Väheste ajaloolise finantsteabe risk - FOND on tegutsenud vähem kui aasta ja seega puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.

Osaluse lahjenemise risk – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. FOND-i investeringute tegemiseks kaasatakse kapitali vastavalt vajadusele. Uute, järgnevate emissioonide käigus uute aktsiate emiteerimisel võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-is väheneda.

4 PAKKUMINE

Vastavalt 23.03.2016. a FOND-i nõukogu otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 10 000 000 euro võrra kuni 23 852 630 euronile uute Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 13 852 630 eurot.

FOND pakub FOND-i Aktsiaid avalikult müügiks Eestis füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid). Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega.

Pakkumise korraldajaks on FOND. Seejuures Prospekti registreerimise haldusmenetluses ja FOND-i turustamisel esindab FOND-i Fondivalitseja. FOND-i Aktsiate märkimine toimub Eesti Väärtpaberikeskuse (edaspidi **EVK**) kontohaldurite kaudu. Ühelgi nimetatud isikul ei ole kohustusi tagada Pakkumise edukust või Aktsiate märkimist teatud ulatuses (nn *underwriting*).

FOND-il on õigus Prospekti kehtivuse jooksul pakkuda FOND-i aktsiaid korduvalt, koostades vajadusel Prospekti lisa. Järgmised Prospekti alusel korraldatavad FOND-i aktsiate avalikud pakkumised võivad toimuda nii Eestis, Lätis kui Leedus, eeldusel, et FOND täidab vastavas riigis kehtivad tingimused avaliku pakkumise korraldamiseks. FOND ei välista uute aktsiate pakkumist ka mitte-avalikult ainult kutselistele investoritele Eestis, Lätis ja/või Leedus. FOND-i uute aktsiate pakkumise eelduseks on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku või põhikirjas määratud korras nõukogu otsus selliste uute aktsiate emiteerimise kohta.

4.1 PAKUTAVAD AKTSIAD

Pakutavad Aktsiad	FOND-i lihtaktsiad, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot.
Aktsiate pakkumishind	Ühe Aktsia pakkumishind on 11,0378 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 1,0378 eurot ülekurss.
Emissiooni ja Pakkumise maht	FOND emiteerib kuni 1 000 000 uut aktsiat, mille nimiväärtus on kokku kuni 10 000 000 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid; olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem (vt allpool Prospekti punkti 4.2 „Pakkumise läbiviimine“ alapunkti „Alamärkimine ja pakkumise tühistamine“).
Aktsiast tulenevad õigused	Aktsia annab aktsionäriks olemise osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning alates 2016. majandusaastast kasumi jagamisel ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsiast tulenevad õigused on täpsemalt kirjeldatud Prospekti punktis 6.3 („FOND-i aktsiad ja nendega seotud õigused“).
Pakutavates Aktsiast tulenevate õiguste tekkimise aeg	FOND-i aktsiakapitali suurendamine jõustub selle registreerimisel Äriregistris. Sellest kuupäevast tekivad ka kõik Aktsiast tulenevad aktsionäri õigused. Aktsiakapitali suurendamise registreerimise eeldatav aeg on 05.05.2016. Emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2016. majandusaasta eest s.t 2015. majandusaasta kasumi jaotamisel pakutavad Aktsiad ei osale. Dividendide maksustamise kohta vaata lisaks Prospekti punktis 9.2 („Dividendide maksustamine“).
Aktsiate registreerimine	Aktsiad registreeritakse Eesti väärtpaberite keskreistris.

4.2 PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Aktsiate märkimise periood)	Pakkumise periood algab 30.03.2016 kl 09.00 ja lõppeb 15.04.2016 kl 16.00.
Aktsiate pakkumise viis	Avalik pakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Käesoleva Prospekti mõttes loetakse isik „Eestis olevaks“, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s.
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mis tahes koguse Aktsiaid arvestades toodud miinimumarvu. Märgitavate Aktsiate miinimumarv on 1000 aktsiat. Maksimumarvu ei ole kehtestatud.
Pakkumises osalemise eeldused; tüüpinvestori kirjeldus	Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s. Juhul, kui isikul ei ole väärtpaberikontot, saab investor enne Aktsiate märkimist väärtpaberikonto avada ükskõik millises Eestis tegutsevas pangas e. kontohaldurpangas. Konto avamiseks täidab investor pangas viimase poolt nõutavad ja vajalikud dokumendid ning panga töötaja sisestab Eesti väärtpaberite keskreistrisse investori andmed. FOND on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselistele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Kuna FOND-i investeeringud on pikaajalised, on FOND sobilik neile, kellel investeerimishorisont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorisont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske. Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.

Aktsiate märkimise kord	Investorid võivad esitada Aktsiate märkimiskorraldusi Pakkumise perioodi jooksul. Pakutavate Aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto EVK-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut EVK registripidajale ja FOND-le. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on tegelikult kirjalikus vormis avaldanud investori isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku-või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitama. Aktsiate märkimine toimub Eestis EVK kontohaldurite kaudu. EVK kontohaldurite nimekiri on EVK veebilehel https://www.e-register.ee/et/kontohaldurite/kontohaldurite-nimekiri/ Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks investoril pöörduda oma väärtpaberikonto kontohalduri poole võttes ühendust kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu või muul investoril kontohalduri poolt pakutaval meetodil. Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. FOND-il on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrekne või ebaselge märkimiskorraldus. Märkimiskorralduse esitamisega investor: 1) nõustub Pakkumise tingimustega; 2) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav oferdina Aktsiate müügilepingu sõlmimiseks ning märkimiskorralduse esitamine ei loo FOND-i ja investori vahel siduvat müügilepingut; 3) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Aktsiate eest kuni märkimiskorralduses toodud summani; 4) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Aktsiaid, kui on märgitud märkimiskorraldusel; 5) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus EVK-le; 6) volitab kontohaldurit ja EVK-d vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele. Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmiseid andmeid: <table border="1"> <tr> <td>Väärtpaberikonto omanik:</td><td>Investori nimi</td></tr> <tr> <td>Väärtpaberikonto:</td><td>Investori väärtpaberikonto number</td></tr> <tr> <td>Kontohaldur:</td><td>Investori kontohalduri nimi</td></tr> <tr> <td>Väärtpaber:</td><td>EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 2</td></tr> <tr> <td>ISIN kood:</td><td>EE3802127243</td></tr> <tr> <td>Väärtpaberite arv:</td><td>Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida</td></tr> <tr> <td>Hind (aktsia kohta):</td><td>11,0378 eurot</td></tr> <tr> <td>Tehingu hind:</td><td>Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Aktsiate hinnaga</td></tr> <tr> <td>Tehingu vastaspool:</td><td>EFTEN Real Estate Fund III AS</td></tr> <tr> <td>Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:</td><td>99102006845</td></tr> <tr> <td>Tehingu vastaspoole kontohaldur:</td><td>Swedbank AS</td></tr> <tr> <td>Tehingu väärtuspäev:</td><td>21.04.2016</td></tr> <tr> <td>Tehingu liik:</td><td>„ost“</td></tr> <tr> <td>Tehingu arveldamine:</td><td>„makse vastu“</td></tr> </table> Märkimiskorraldus tuleb esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud.	Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi	Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number	Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi	Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 2	ISIN kood:	EE3802127243	Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida	Hind (aktsia kohta):	11,0378 eurot	Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Aktsiate hinnaga	Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS	Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845	Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS	Tehingu väärtuspäev:	21.04.2016	Tehingu liik:	„ost“	Tehingu arveldamine:	„makse vastu“
Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi																												
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number																												
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi																												
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 2																												
ISIN kood:	EE3802127243																												
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida																												
Hind (aktsia kohta):	11,0378 eurot																												
Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Aktsiate hinnaga																												
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS																												
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845																												
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS																												
Tehingu väärtuspäev:	21.04.2016																												
Tehingu liik:	„ost“																												
Tehingu arveldamine:	„makse vastu“																												
Märkimiskorralduste muutmine ja tühistamine	Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne pakkumisperioodi lõppu. Selleks tuleb pöörduda investori kontohalduri poole. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkivad kulud kannab investor.																												
Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg	Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor oma kontohaldurit kohe blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Aktsiaid, ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeerimist samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema EVK väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel.																												

Liigmärkimine ja Aktsiate jaotamine	Aktsiate avalik Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 11 037 800 eurot. Liigmärgimise korral otsustab FOND Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel. Esmajärjekorras jaotatakse Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri omandis olevate FOND-i aktsiate kogus enne Pakkumist (ehk iga olemasolev aktsionär võib eelisjärjekorras kahekordistada oma osalust FOND-is, märkides vastava arvu Aktsiaid). Olemasolevad aktsionärid võivad märkida ka rohkem uusi Aktsiaid, kui on nende omandis olevate olemasolevate aktsiate kogus enne Pakkumist, kuid nendel ei ole märkimise eesõigust olemasolevate aktsiate kogust ületavas osas. Olemasolevate aktsiate kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega. Pärast Aktsiate jaotamist olemasolevatele aktsionäridele eesõiguse alusel jaotatakse Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil. Astmelise jaotamise meetod seisneb selles, et FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nendele vastavate jaotusprotsentidega. Iga märkimiskorralduse tehingusumma jagatakse osadeks: nt jääb üks osa allapoole esimest tasandit (sellest osast aktsepteeritakse x%), teine osa jääb esimese ja teise tasandi vahele (sellest osast aktsepteeritakse y%), kolmas teisest tasandist ülespoole (sellest osast aktsepteeritakse z%) jne. Jaotustasandite ja nendele vastavate jaotuse protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on: (a) kogunõudlus pakutavate Aktsiate suhtes; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning (c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv. Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada eelpool kirjeldatud astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel. Liigmärgimise optioone Pakkumise käigus ei rakendata.
Pakkumise tulemustest teatamine	FOND avalikustab Pakkumise tulemused Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 10.05.2016. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta oma kontohaldurilt esitades sellekohase päringu. Aktsiaid ei registreerita ja nendega ei saa teha tehinguid enne Pakkumise tulemuste avalikustamist.
Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	Pakkumisel alamärkimist ei kohaldata. Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Aktsiate osas pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.
Aktsiate märkimise eesõigus	Aktsiakapitali suurendamisel on FOND-i olemasolevatel aktsionäridel eesõigus märkida uusi Aktsiaid võrdeliselt oma aktsiate nimiväärtuste summaga. Seega juhul, kui kõik FOND-i olemasolevad aktsionärid otsustaksid kasutada maksimaalselt eesõigust märkimiseks moodustaks see 1 385 263 aktsiat ehk enam kui Pakkumise kogumaht ja millisel juhul otsustab vastavalt FOND-i põhikirjale nõukogu aktsiate jaotuse. Olemasolevate aktsionäride seadusest ja põhikirjast tulenev eesõigus ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Aktsiaid soovi korral suuremas või ka vastupidiselt väiksemas ulatuses. Aktsionär võib võõrandada oma 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.
Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 21.04.2016 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investorite kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 05.05.2016 (milline kuupäev võib samuti muutuda).
Aktsiate omandamisega seotud investorite kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võib kontohaldur võtta tasu (mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevatel pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele) kuni 2% tehingusummast. Viidatud tasu lisatakse investorite poolt märgitavate Aktsiate hinnale ning blokeeritakse investorite kontol Aktsiate märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investorite kontolt samaaegselt Aktsiate hinna debiteerimisega Aktsiate jaotamisel, vastavalt investoritele tegelikult jaotatud Aktsiate arvule.
Pakkumise tühistamine	FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Aktsiate jaotamiseni ja ülekandamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investorite märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Aktsiate arv erineb märgitud Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investorite rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 21.04.2016 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.

Erilised huvid	FOND-i olemasolevatel aktsionäridel on aktsiate märkimise eesõigus vastavalt ülalesitatule. FOND-ile teadaolevalt ei ole ühelgi teisel isikul muud emissiooni seisukohast olulist huvi või huvide konflikti olukorda. FOND-il ei ole informatsiooni selle kohta, kas FOND-i olemasolevad aktsionärid või FOND-i või Fondivalitseja juhtorganite liikmed kavatsevad Pakkumisest osa võtta. Samuti ei ole FOND-il informatsiooni selle kohta, kas mõni investor soovib märkida üle 5% Aktsiatest.
----------------	---

4.3 PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata piisavalt vahendeid, et jätkata FOND-i investeerimispoliitika rakendamist ning sobilike investeeringute omandamist.

Aktsiate Pakkumise käigus väljalaskmisest FOND-ile tulenev summaarne tulu on 11 037 800 eurot (eeldades, et kogu Aktsiate emissioon märgitakse investorite poolt täis). Sellest tulust tuleb maha arvata Pakkumise korraldamisega seotud kulud, mis jäävad alla 0,5% emissiooni mahust.

Pakkumise tulemusena saadav summaarne tulu plaanitakse kasutada FOND-i investeeringute tegemiseks ja haldamiseks vastavalt FOND-i investeerimispoliitikale, st kinnisvaraobjektide ja muude investeeringute omandamiseks ja haldamiseks. Käesoleval ajal ei ole FOND sõlminud uusi kokkuleppeid või lepinguid konkreetsete investeeringute tegemiseks ning seetõttu ei ole FOND-il võimalik esitada tulu kasutamise kohta üksikasjalikumat informatsiooni.



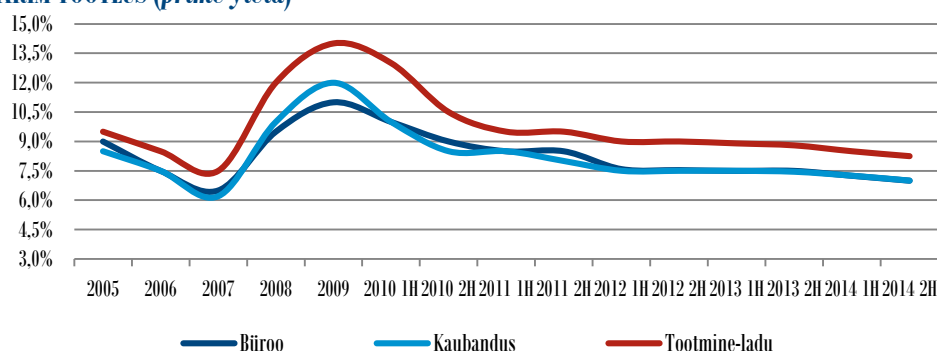
5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID

5.1 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE

FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Baltikum – Eesti, Läti ja Leedu. FOND kavatseb teha investeringuid peamiselt ärikinnisvara turusegmendis.

Balti ärikinnisvaraturg on taastunud möödunud kinnisvaratsükli kriisi faasist. Turu likviidsus on oluliselt paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad tõusule. Siiski jäävad nii kinnisvara üüritasemed kui ka ärikinnisvara müügihinnad alla eelmise buumi hinnatasemetele, mis mõõdukaid äriske võttes loob hea pinnase edasiseks varaväärtuse kasvuks. Ärikinnisvaraturu aktiivsus on võrreldes nelja aasta taguse perioodiga oluliselt suurenenud, mis loob häid eeldusi sobivate investeerimisprojektide leidmiseks.

PARIM TOOTLUS (prime yield)



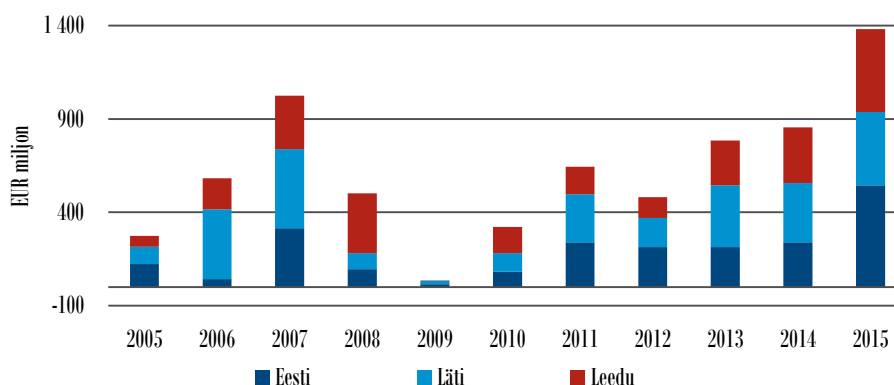
- Ärikinnisvara parimate hoonete tootlusmäärad Allikas: Colliers International "Real Estate Investment Market Overview - Baltic States 2015" detsember 2015.

Balti ärikinnisvaraturu tootlusmäärad on langenud võrreldes kriisi tipphetkega 2,0 – 3,0 protsendipunkti võrra, olenevalt ärikinnisvara segmendist. Kõige madalam on tootlus büroopindade segmendis, millele järgneb kaubandus. Ajalooliselt on tootluste tase kõrgem logistika ja tööstuskinnisvara segmendis.

Võrreldes Skandinaavia kinnisvaraturuga, kus parimate hoonete tootlusmäärad jäävad vahemikku 3,5 – 4,5 %, on Balti riikide äripindade tootlusmäärades langemisruumi, mis ootuspäraselt toob endaga kaasa kinnisvarahindade kallinemise. Ärikinnisvaraturu positiivne areng eeldab stabiilset majanduskasvu.

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.

INVESTEERINGUTE KOGUMAHT



Balti riikide ärikinnisvara tehingumahud on kriisist taastunud ning kinnisvaraturu likviidsus on oluliselt paranenud. Allikas: Colliers International "Real Estate Investment Market Overview - Baltic States 2015" detsember 2015.

2015. aastal püstitati Balti ärikinnisvaraturul tehingute rekord, kus kogu Balti ärikinnisvara tehingute kogumaht jõudis 1,2 miljardi euro tasemele. Siiski on Balti ärikinnisvaraturg võrreldes lähiregioonidega ebalikviidne. Näiteks 2015. aastal tehti Skandinaavias kokku ärikinnisvara investeringuid 40 miljardi euro väärtuses. Kõige likviidsemal Põhjala turul, Rootsis, oli tehingute maht 15,5 miljardit eurot ning Soome üle 5 miljardi euro.

Arvestades Euroopa Keskpanga tänast rahapoliitikat ja selle väljavaateid järgmiseks kaheks kuni kolmeks aastaks, võib eeldada madala intressikeskkonna jätkumist nähtavas tulevikus. Hästi kapitaliseeritud Balti riikide kommerts pangad on valmis rahavoogu tootvat kinnisvara finantseerima.

Büroopinnad

Büroopindade osas on märgata teatava ajutise ülepakkumise ilminguid nii Tallinnas kui Vilniuses kuhu rajatakse ühe aasta sees kahe kuni kolme aasta turu mõistliku neelduvuse suurusjärgus uut büroopinda. Suurimad kannatajad on kõrvalistes asukohtades paiknevad vanemad büroohooned. Ajutine ülepakkumine täidetakse kahe, kolme aastaga, mis hoiab antud perioodil üüritasemeid tänapäevase tasemel. Newsec'i 2015. aasta kevade turuülevaate andmetel, (milline on kättesaadav aadressil <http://www.newsec.com/insights/newsec-property-outlook/newsec-property-outlook-spring-2015/>), on Stockholmi ja Helsingi parimate büroohoonete üüritasemed üle 40 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus kui Balti pealinnade kõrgeimaid üürimäärad ulatuvad kuni 20 euroni ühe ruutmeetri kohta kuus. Parimate hoonete tootlusmäärad jäävad Skandinaavia pealinnades vahemikku 4,25 – 4,75%, Balti pealinnades ca. 7% tasemele.

Kaubanduspinnad

Suuremate kaubanduskeskuste rajamise kuldaeg jäi möödunud kinnisvaratsükli. Peale 2009. aasta on Balti riikides rajatud peamiselt linnaosa ehk regionaalse tähtsusega kaubanduskeskusi kui suuri, üle 30 000 ruutmeetriseid, kogu linna tähtsusega kaubanduskeskusi. Väiksemate keskuste uusarendusi on oodata veelgi, eriti lähikaupluste segmendis. Kaubanduspindade üüritasemed on suhteliselt stabiilsed kuid eelnevalt viidatud Newseci andmetel jäävad Balti pealinnade parimad kaubanduspindade üürimäärad kuni 8 korda madalamale tasemele kui Skandinaavia pealinnades. Seda saab selgitada riikide väga erineva ostujõuga. Kaubanduspindade tootlustasemed on sisuliselt samal tasemel kui büroopindadel – Skandinaavias 4,00 – 5,00%, Balti riikides 7,00 – 8,00%. Tuleviku trendide osas on suureks mõjuriks internetikaubanduse jätkuv kiire kasv, mis piirab nõudlust kaubanduspindade jätkuva kasvu osas.

Logistika- ja tööstuskinnisvara

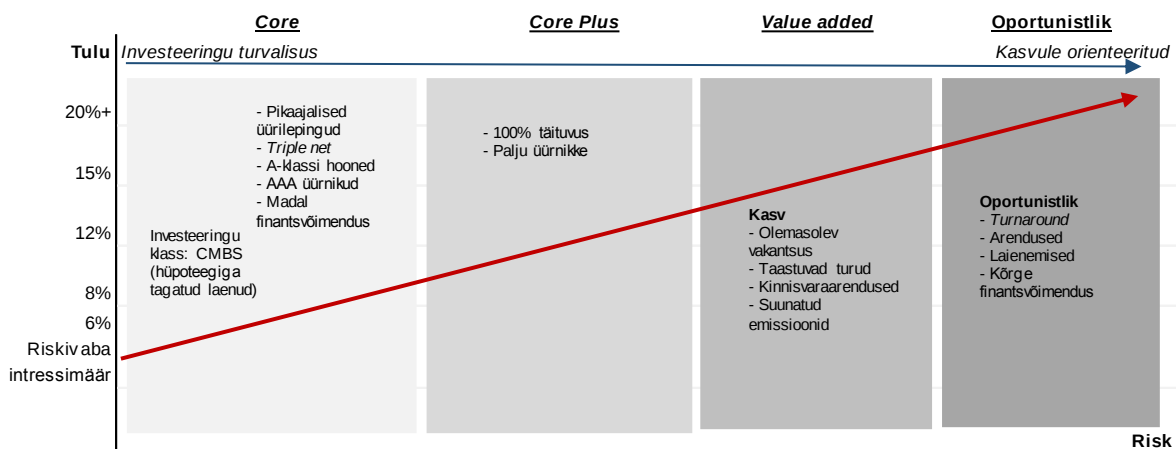
Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad on reeglina 1,50 – 2,00 protsendipunkti kõrgemad kui kaubandus- ja büroopindadel. Seda tänu asjaolule, et kinnistud asuvad linna äärealadel, tööstusparkides, ning on oma arhitektuuriliselt ilmelt väga sarnased. Logistika äripindade üürimäärad on Balti riikides vahemikus 4 – 5 eurot ühe ruutmeetri kohta kuus. Skandinaavia pealinnade vastavad üüritasemed on viidatud Newsec'i andmetel kaks korda kõrgemad kui Balti riikides. Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad jäävad Balti riikides vahemikku 8,00 – 9,00 %, Skandinaavias 6,00 – 7,00% piiridesse.

Balti riikide turgude võrdlus

Makromajanduslikult on Balti riigid üks regioon ning majanduslikud arengud kolmes riigis on väga sarnased. Kõik kolm riiki on avatud, ekspordile suunatud, väikesed majandused ning tänaseks on kõik kolm riiki liitunud eurotsooniga. Peamised erinevused on regionaalsed, kus majandustegevuse tuumik on kogunenud kolme pealinna. Erinevused eksisteerivad pealinnade ja teiste regionaalsete keskuste vahel. Tootlusmäärades väljendatuna võivad erinevused olla kuni kolm protsenti, kus samaväärne kinnisvara väljaspool pealinna pakub oluliselt kõrgemat tootlust kui pealinnas. Samas pealinnade ärikinnisvaraturu likviidsus on selgelt kõrgem kui regionaalsetel keskustel.

5.2 KINNISVARAFONDIDE LIIGID

Kinnisvaraturul tegutsevad kinnisvarafondid jagab FOND neljaks lähtuvalt rahvusvaheliselt tunnustatud ja kinnisvaraettevõtja The Prescott Group, LLC esitatud jaotusest (<http://www.prescott-group.com/about.asp?section=1&subs=1>):



	Core	Core Plus	Väärtust lisav	Opportunistlik
Riskid	Minimaalne	Minimaalne-keskmine	Minimaalne-keskmine	Keskmine - kõrge
Tootluseesmärk	6-9%	9-12%	12-18%	18%+
Tootluse koosseis	Äritegevuse kasum	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Äritegevuse kasum + kapitali kasv	Kapitali kasv
Hoidmisperiood	10+ aastat	5-7 aastat	5-7 aastat	5 või vähem aastat
Finantsvõimendus	0-50%	50-60%	60-70%	70-80%
Investeeringute profiil	Suured trofee-hooned ärikeskustes, pikaajaliste üürilepingutega ning tugeva krediidireitinguga üürnikud	Stabiilset tulu omavad hooned	Kasvupotentsiaaliga hooned	Repositsioneerimise vajadusega alakasutatud hooned

Core ja core plus fondid. Investeeringud ainult parimatesse kinnistutesse, millel on pikaajalised üürilepingud. Reeglina on selliste kinnistute omandamise hind turu keskmisest küll kõrgem (tootlus madalam), kuid seda kompenseerib kinnistu prominentne asukoht, väga hea üürnik(ud) + pikaajaline leping või mõlema teguri sümbioos. Need investeeringud on ka märksa tsüklilindlamad, kus majandussurutise käigus üüritulud langevad keskmisest vähem kui mitte core objektidel. Core objektide puhul kasutatakse ka madalamat finantsvõimendust kui turu keskmist.

Väärtust lisavad (value added) ja oportunistlikud fondid. Antud fondid võtavad rohkem ärisriske kui core ja core plus fondid, mida kompenseerib kõrgem tootlus. Siia segmenti kuuluvad peamiselt kinnisvara arendusriskide võtmine, nn. turn around objektid, mis vajavad olulist ümberehitust või üürnike baasi muutmist. Selliste fondide investeeringud ei ole keskendunud üksnes parimatele kinnisvara asukohtadele, vaid otsivad sobivaid investeeringuid, mille sisenemise tase jääb allapoole turu keskmist.

Eeltoodud klassifikatsiooni arvestades on FOND väärtust lisava strateegiaga kinnisvarafond, mis teeb investeeringuid ka valmis arendatud ärikinnisvarasse.



6 TEAVE FONDI, TÜTARETTEVÖTJATE JA KONTSERNI TEGEVUSE KOHTA

6.1 ÜLDINE INFORMATSIOON

FOND on 06.05.2015 aktsiaseltsina asutatud kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond), mis on asutatud ja mis tegutseb Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel ja mille üle teostab järelevalvet Eesti Finantsinspeksioon. Finantsinspeksioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet Finantsinspeksiooni kohta saab aadressilt www.fi.ee.

FOND-i asutamine kooskõlastati Finantsinspeksiooni juhatuse otsusega 04.06.2015. FOND kanti Äriregistrisse 10.06.2015, registrikoodi 12864036 all.

FOND-i asutajateks on järgmised isikud:

1. OÜ Sannu Investeeringud (aadress Lauteri 1-63a, Tallinn, Eesti);
2. AS Esraven (aadress Pärnu mnt 234, Tallinn, Eesti);
3. OÜ KEY (aadress Pärnu mnt 234, Tallinn, Eesti);
4. Aktsiaselts Helmes (aadress Lõõtsa 6, Tallinn, Eesti);
5. Osühing Eggera (aadress Lauteri 5, Tallinn, Eesti);
6. OÜ Greatway (aadress Lauteri 5, Tallinn, Eesti);
7. Olav Miil (aadress Eesti);
8. Miemma Holding OÜ (aadress Metsa 31, Tallinn, Eesti);
9. OÜ Loogika (aadress Vabriku 33a-5/7, Tallinn, Eesti);
10. Arendusmaa OÜ (aadress Vindi 9-25, Tallinn, Eesti); ja
11. OÜ Peak Living (aadress Hämariku tee 11, Koidu küla, Saue vald, Harjumaa, Eesti).

Asutajate õigused ja kohustused ning ülesandeid on kirjeldatud 06.05.2015 sõlmitud FOND-i asutamislepingus ning asutamislepingu lisana kinnitatud FOND-i põhikirjas, millised dokumendid on avalikustatud ja investorile kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel.

06.05.2015 sõlmitud FOND-i asutamisleping koos lisadega on avalikustatud ja investorile kättesaadav Fondivalitseja veebilehel.

11.06.2015 otsustasid FOND-i aktsionärid kinnitada põhikirja uue redaktsiooni, kinnitada FOND-i aktsiate avaliku pakkumise prospekti ja suurendada aktsiakapitali. FOND-i aktsiate esimene avalik pakkumine toimus 15.06.2015-03.07.2015, mille tulemusel registreeriti 10.08.2015 Äriregistris FOND-i uueks aktsiakapitaliks 13 852 630 eurot, mis on tänane FOND-i aktsiakapital. FOND-i kehtiv põhikirja on avalikustatud ja investorile kättesaadav Fondivalitseja veebilehel.

FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS. FOND-i kontaktandmed:

A. Lauteri 5
Tallinn 10114
Eesti Vabariik
Tel 655 9515
E-post: info@eften.ee

FOND on avalikult pakutav kinnine fond. FOND ei ole garanteeritud fond. FOND-i aktsiaid tagasi ei võeta.

FOND on asutatud tähtajalisena 10 (kümneks) aastaks, mis jaguneb kolmeks perioodiks (v.a börsil noteerimisel):

- i) 3 (kolm) aastat investeerimisperiood (edaspidi **Investeerimisperiood**);
- ii) 5 (viis) aastat varade hoidmine (edaspidi **Hoidmisperiood**); ja
- iii) 2 (kaks) aastat väljumine (edaspidi **Väljumisperiood**).

FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib FOND-i 10 aastast tähtaega pikendada ühe aasta võrra või FOND-i Investeerimisperioodi järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtpaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeerimisperioodi lõppedes FOND-i aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku FOND-i noteerimiseks. Kui aktsionäride üldkoosolek otsustab anda loa noteerimismenetluse algatamiseks, rakendab Fondivalitseja parimaid

jõupingutusi tagamaks FOND-i noteerimine hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et FOND-i ei saa noteerida või kui FOND-i ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab Fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre. FOND-i noteerimisel muutub Fond tähtjatuks.

FOND-i eesmärgiks on pakkuda aktsionäridele võimalust investeerida professionaalselt juhitud ärikinnisvarasse Baltikumis. FOND tegi 2015. aastal oma esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut Leedus: Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais ning Ulonu büroohoone Vilniuses. (FOND-i tegevuse kohta vaata täpsemalt punktis 6.7 "Kontserni tegevus- ja finantsolukord").

FOND-i tegevusalaks on üksnes aktsiate väljalaske teel ning laenukapitali kaasamise teel saadud raha investeerimine tulude saamise eesmärgil. FOND kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel finantsvõimendust kuni 65% ulatuses vastava objekti soetusmaksumusest investeeringu tegemise hetkel. FOND keskendub oportunistlikule ja väärtustlisavale investeerimisstrateegiale.

FOND-i aktsiakapitali suurus on käesoleval hetkel 13 852 630 eurot. Aktsiakapitali võib ilma põhikirja muutmata suurendada kuni 39 440 000 euroni. Seega, kui aktsiakapitali suurendatakse enam kui eelmises lauses nimetatud maksimummäär, tuleb eelnevalt muuta põhikirja. Põhikirja ja aktsiakapitali suurendamise otsused võib FOND vastu võtta ühel üldkoosolekul. Juhul, kui suurendatakse üksnes FOND-i aktsiakapitali (ilma põhikirja muutmata) võib sellise otsuse põhikirja kohaselt asutamisest kolmel esimesel aastal vastu võtta FOND-i nõukogu.

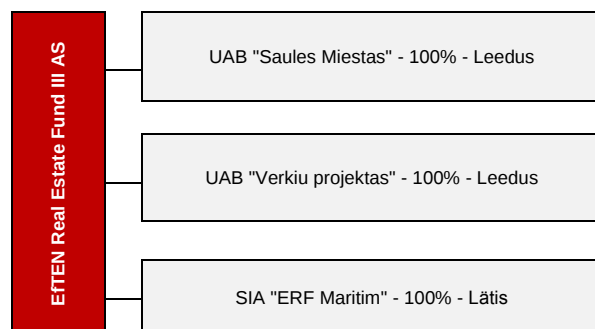
FOND on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse. Tüüpinvestori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 („Pakkumine“).

FOND-i majandusaasta on kalendriaasta.

6.2 FONDI STRUKTUUR JA TÜTARETTEVÕTJAD

FOND on konsolideerimisgrupi emaettevõtja. FOND-il on käesoleval ajal kolm Tütarettevõtjat, kelle kaudu omab FOND oma kinnisvarainvesteeringuid. FOND-il ei ole sidusettevõtteid ega osalusi muudes ühingutes kui alljärgnevalt FOND-i struktuuri skeemil toodud. FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole osalusi teistes ühingutes.

FOND-i struktuur:



6.2.1 UAB "Saules Miestas"

Ärinimi on UAB "Saules Miestas" (varasem ärinimi UAB "Titvesta")

UAB "Saules Miestas" on asutatud tähtajatuna 13.12.2004. FOND omandas UAB "Saules Miestas" osa 12.08.2015 allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel. UAB "Saules Miestas" on konsolideeritud Kontserni finantsaruannetesse alates 01.08.2015.

UAB "Saules Miestas" on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *private limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste kohaselt ja alusel. UAB "Saules Miestas" on kantud Leedu Vabariigi äriregistrisse (The Commercial Register) registrikoodi nr 300073193 all.

UAB "Saules Miestas" juriidiline aadress ja kontaktandmed:

M.Valančiaus 1A
Vilnius, LT-03155
Leedu Vabariik
Tel (+ 370) 524 6196

UAB "Saules Miestas" tegevuskoha aadress ja kontaktandmed:

Tilžės 106
Šiauliai
Leedu Vabariik
Tel (+370) 4142 1797
Fax (+370) 4142 1749
E-mail: info@saulesmiestas.lt
Koduleht: <http://saulesmiestas.lt>

UAB "Saules Miestas" osakapital asutamisel oli 10 000 LTL. 28.10.2005 suurendati osakapitali ja emiteeriti 52 400 uut osa, mille tulemusel osakapitali uueks suuruseks sai 5 250 000 LTL. Kõigi, nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel emiteeritud osade eest on täielikult tasutud. 27.08.2015 muudeti põhikirja ja konverteeriti Leedu litid eurodeks, mille tulemusel on UAB "Saules Miestas" osakapitali suurus 1 520 400 eurot.

Prospekti kuupäeva seisuga on UAB-I "Saules Miestas" 52 500 osa, mis on registreeritud Leedu Vabariigi väärtpaberite keskdepositooriumis (Central Securities Depository of Lithuania) ISIN koodi LT0000129397 all. Kõik osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on UAB "Saules Miestas" 100%-line osanik. Ühe osa nimiväärtus on 28,96 eurot.

UAB "Saules Miestas" majandusaasta on kalendriaasta.

6.2.2 UAB "Verkių Projektas"

UAB "Verkių Projektas" on asutatud tähtajatuna 02.05.2006. UAB "Verkių Projektas" on piiratud vastutusega äriühing (inglise keeles *limited liability company*), mis on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste kohaselt.

Ärinimi on UAB "Verkių Projektas"

UAB "Verkių Projektas" kontaktandmed:

Verkiu 25C
Vilnius, LT-08223
Leedu Vabariik
Tel (+ 370) 6102 9328

UAB "Verkių Projektas" osakapital asutamisel oli 10 000 LTL, mis jagunes 100 osaks igaüks nimiväärtusega 100 LTL. 19.08.2006 suurendati osakapitali kuni 2 510 000 LTL-ni ja emiteeriti 25 000 osa igaüks nimiväärtusega 100 LTL. Osade eest on täielikult tasutud mitterahalise sissemaksuga, milleks oli kinnisvara (UAB-le "Verkių Projektas" kuuluva kinnisvara kohta vaata Prospekti punkti 6.7.2 "Investeeringud"). Kõigi, nii asutamisel kui osakapitali suurendamisel emiteeritud osade eest on tasutud.

FOND omandas UAB "Verkių Projektas" osa 18.12.2015 allkirjastatud osa ostu-müügilepingu alusel. UAB "Verkių Projektas" konsolideeritud FOND-i finantsaruannetes alates 01.12.2015.

UAB "Verkių Projektas" on registreeritud Leedu Vabariigi äriregistris registrikoodi 300564413 all. Prospekti kuupäeva seisuga on UAB-I "Verkių Projektas" 25 100 osa, mis on registreeritud Leedu Vabariigi väärtpaberite keskdepositooriumis (Central Securities Depository of Lithuania) ISIN koodi LT0000130015 all. Kõik osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on UAB "Verkių Projektas" 100%-line osanik. Ühe osa nimiväärtus on 100 LTL (28,96 eurot).

UAB "Verkių Projektas" majandusaasta on kalendriaasta.

6.2.3 SIA “ERF Maritim”

SIA “ERF Maritim” on FOND-i poolt 12.08.2015 Läti Vabariigi õiguse alusel asutatud piiratud vastutusega äriühing (limited liability company).

Ärinimi on SIA “ERF Maritim”

SIA “ERF Maritim” kontaktandmed:

Blaumana 5A-2

Riia, LV-1011

Läti Vabariik

Tel (+ 371) 6736 5551

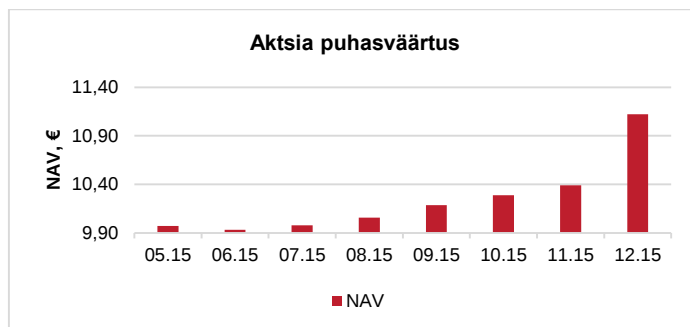
SIA “ERF Maritim” osakapital asutamisel ja käesoleval ajal on 4000 eurot, mis jaguneb 2000 osaks, iga osa nimiväärtusega 2 eurot. Kõik osad kuuluvad FOND-ile s.t FOND on SIA “ERF Maritim” 100%-line osanik.

Kõigi osade eest on FOND-i poolt täielikult tasutud rahalise sissemaksega. SIA “ERF Maritim” on registreeritud Läti Vabariigi ettevõttere registris (Register of Enterprises of Latvia) registrinumbri 40103921371 all. SIA “ERF Maritim” osanike nimekirja peab juhatus. SIA “ERF Maritim” asutati eesmärgiga osaleda enampakkumisel FOND-ile sobiva vara omandamiseks. Enampakkumist ei võidetud. SIA-i “ERF Maritim” puudub majandustegevus. SIA “ERF Maritim” majandusaasta on kalendriaasta.

6.3 FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

FOND-il on ainult ühte liiki aktsiaid – lihtaktsiaid. Ühe aktsia nimiväärtus on 10 eurot. FOND-i aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite keskreistris kooskõlas Eesti Vabariigi seadustega. Aktsiate ISIN kood on EE3100127242. Aktsiate kohta ei väljastata aktsiatähti.

Alljärgnevalt on toodud FOND-i aktsia puhasväärtus alates FOND-i asutamisest kuni esimese majandusaasta lõpuni s.t kuni 31.12.2015:



Seisuga 31.12.2015 oli NAV 11,0772 eurot. 2015. majandusaasta järgselt seisuga 31.01.2016 on NAV 11,2135 eurot s.t NAV suurenes jaanuaris 1,2% võrra (auditeerimata). Seisuga 29.02.2016 on NAV 11,3345 eurot (auditeerimata) ja see suurenes võrreldes jaanuariga 1,1%. Alates FOND-i asutamisest 2015. aasta maist on FOND-i puhasväärtus suurenenud 13,3% (auditeerimata).

6.3.1 Aktsiate võõrandamine

FOND-i aktsiad on vabalt võõrandatavad ja aktsiate võõrandamisel kolmandatele isikutele ei ole teistel aktsionäridel ostueesõigust. Aktsionäril on õigus FOND-i aktsiaid pantida. Aktsia pantimine toimub Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud korras.

6.3.2 Hääleõigus

Iga aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle. Aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle. Aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle. Aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle. Aktsia annab aktsionäriks registreeritud ühe hääle.

proportsionaalselt aktsionäri osalusele FOND-i aktsiakapitalis, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

6.3.3 Dividendiõigused

Kui aktsiakapitali suurendamise otsuses ei ole ette nähtud tähtpäeva, millest alates aktsiad annavad õiguse saada dividendi, tekib õigus saada dividendi majandusaastal, millal on tehtud aktsiakapitali suurendamise kanne. Juhul, kui otsuses on tähtpäev märgitud, ei või dividendi saamise õigus tekkimise aeg olla hilisem, kui aktsiakapitali suurendamisele järgneva majandusaasta eest.

FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema 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.

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 perioodidel.

Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Nimetatud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) Fondi võlausaldajatega. Seejuures juhul, kui FOND-i viimase majandusaasta lõppemisel kinnitatud majandusaasta aruandest ilmnev FOND-i netovara on väiksem või jääks väiksemaks aktsiakapitali ja reservide kogusummast, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt, ei ole lubatud dividendi maksta.

Dividendi suuruse ja maksmise korra kinnitab FOND-i aktsionäride üldkoosolek. Otsus võetakse vastu üldkoosolekul, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud aktsionäridest. Juhul, kui üldkoosolek otsustab dividendid välja maksta, siis kehtib see otsus ka nende aktsionäride suhtes, kes olid selle vastu. Aktsionär võib vaidlustada üldkoosoleku otsuse, millega otsustati dividendid välja maksta juhul, kui ta ei osalenud üldkoosolekul või üldkoosolekul osaledes hääletas vastu ning laskis protokollida oma vastuväite otsusele. Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamist saab nõuda ka FOND-i juhatus või nõukogu. Üldkoosoleku kehtetuks tunnistamise nõue tuleb kohtule esitada kolme kuu jooksul alates üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest. Hagiavaldus esitatakse aktsiaseltsi vastu.

Dividend makstakse välja rahas. Aktsionäri nõusolekul võib dividendi maksta ka muu varaga.

Kui FOND-i üldkoosolek on teinud otsuse dividendid välja maksta, aga FOND ei ole seda realselt teinud, siis on aktsionäril õigus kohtu poole pöörduda kolme aasta jooksul. Vastasel juhul aktsionäri nõue aegub ning FOND-il ei ole kohustust dividendi maksta.

Dividendidega seonduvad piirangud või erisused residentidel ja mitteresidentidel on toodud Prospekti osas 9 („Maksud“).

Juhatuse ettepanek on 2015. aasta eest jagada netodividendideks kokku 411 tuhat eurot, s.o 3% FOND-i aktsiate nominaalväärtusest. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole FOND-i aktsionäride korraline üldkoosolek veel toimunud. Seejuures emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2016. majandusaasta eest s.t ei osale 2015. majandusaasta kasumi jagamisel.

6.3.4 Märkimise eesõigus

Uute sama liiki aktsiate emiteerimisel on aktsionäril aktsiate märkimise eesõigus. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt $\frac{3}{4}$ (kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häältest.

6.3.5 Tagasiostu ja konverteerimise tingimused

FOND aktsiaid tagasi ei osta ning Aktsiate konverteerimist ei toimu.

6.3.6 Ülevõtmine

Äriseadustiku kohaselt võib aktsionäride üldkoosolek aktsionäri taotlusel, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud vähemalt 9/10 aktsiaseltsi aktsiakapitalist (põhiaktsionär), otsustada aktsiaseltsi ülejäänud aktsionäridele (vähemusaktsionärid) kuuluvate aktsiate ülevõtmise põhiaktsionäri poolt õiglase rahalise hüvitise eest. Õiglase hüvitise suuruse määrab kindlaks põhiaktsionär. Aktsionäride üldkoosoleku vastavasisuline otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 95/100 aktsiatega esindatud hääletest. Põhiaktsionär peab üldkoosolekule esitama kirjaliku aruande (ülevõtmisaruande), kus selgitatakse ja põhjendatakse vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimusi ning aktsiate eest makstava hüvitise suuruse määramise aluseid. Ülevõtmisaruannet peab kontrollima audiitor. Audiitor koostab kontrolli kohta kirjaliku aruande, kus tuleb eelkõige näidata, kas põhiaktsionäri poolt määratud hüvitise suurus on õiglane. Aktsionäril on õigus nõuda seadusega vastuolus oleva ülevõtmisotsuse kehtetuks tunnistamist, kuid ülevõtmisotsust ei saa kehtetuks tunnistada põhjusel, et vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks. Kui vähemusaktsionäridele makstav hüvitis määrati liiga madalaks, võib kohus vähemusaktsionäri nõudel määrata õiglase hüvitise.

FOND-i aktsiate suhtes ei ole toimunud ühtegi ülevõtmispakkumist.

6.4 INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

6.4.1 Investeeringupoliitika

FOND-i eesmärgid ja investeeringupoliitika on reguleeritud FOND-i põhikirja teises peatükis. FOND-i investeeringuobjektid on äriotstarbelised rahavoogu tootvad kinnisvaraobjektid (kinnistud) või nendega seotud väärtpaberid, sh on lubatud investeerida kinnisvaraobjekti opereeriva ühingu väärtpaberitesse. Eelistatud on valmis arendatud kaubandus-, tootmis-, lao- ning büroohooned Baltikumi erinevates linnades. FOND on spetsialiseerunud kinnisvarainvesteeringutele äri- ja segaotstarbelise kinnisvara segmendis. FOND ei tee investeeringuid elukondlikusse kinnisvarasse või kinnisvara omavatesse ettevõtjatesse, mille eesmärgiks on üksnes elukondliku kinnisvara (eluruumide) arendus.

FOND-i investeerimise põhimõtteks on konservatiivsus ning madalate äririskide võtmine s.t FOND ei tee investeeringuid detailplaneeringuteta, hoonestamata kinnistutesse ega osta kinnistuid üksnes spekulatsioonieesmärgil. Sellegi poolest valib FOND investeerimisobjekte vastavalt ülalkirjeldatud väärtust lisavale fondile omasele strateegiale ning võtab sellele vastavaid keskmiseid või suuremaid äriske.

FOND investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse äri- ja segaotstarbelise kinnisvarasse või sellist tüüpi kinnisvara omava ettevõtja väärtpaberitesse, mille emitendid asuvad Eestis, Lätis või Leedus. Balti riikide kinnisvaraturu ülevaade on esitatud Prospekti osas 5 "Balti ärikinnisvaraturu ülevaade". Samuti võib FOND investeerida või osaleda muul viisil investeerimisettevõtjates (sh ühisettevõtetes, eriotstarbelistes ettevõtjates (inglise keeles: *special purpose vehicle*, edaspidi **SPV**), teistes kinnisvarafondides jne), mis võivad olla registreeritud mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna riigis, tingimusel, et nimetatud investeerimisettevõtjate strateegia ei ole vastuolus FOND-i investeerimisstrateegiaga ning nimetatud investeerimisettevõtjate peamine tuluallikas on kinnisvara omandamine, hoidmine, opereerimine, müümine või haldamine.

FOND-i tegevused peavad olema suunatud:

- (i) tegutsemisele rahavoogu tekitava äri- ja segaotstarbelise kinnisvaraga (st tegutsemisele tööstus-, lao-, logistika-, jaemüügi- ja kontorihoonetega ning hotellidega);
- (ii) ärikinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektidele, mille esmane eesmärk on arendatava ärikinnisvara tulevaste rahavoogude tugevdamine;
- (iii) kehtestatud detailplaneeringutega kinnistute omandamisele, mis sobivad ärikinnisvara arendamiseks. FOND ei omanda hoonestamata kinnistuid spekulatsioonieesmärgil, vaid üksnes kinnisvaraarenduseks hilisema rahavoo teenimise eesmärgil.

Investeeringuid võib teha otse või läbi FOND-i poolt asutatavate SPV-de, investeerides sarnase investeerimiseesmärgiga muude fondide ja muude investeerimisettevõtjate väärtpaberitesse.

6.4.2 Investeeringispoliitika muutmine

FOND-i nõukogu pädevuses on FOND-i igapäevase tegevuse raames Fondivalitsejale investeringute tegemisel suuniste andmine vara ja emitendi liigi ning piirkonna määramisel, samuti investeringu osakaalu määramine FOND-i varades. Seejuures lähtub FOND-i nõukogu FOND-i põhikirjas määratud investeerimiseesmärgist ning – piirangutest. Nõukogu suunised edastatakse Fondivalitsejale FOND-i juhatuse kaudu.

Niivõrd, kui see ei ole eelnevalt kirjeldatud viisil nõukogu ülesanne, on FOND-i aktsionäride üldkoosoleku pädevuses FOND-i investeeringispoliitika muutmine s.t aktsionäride üldkoosoleku pädevuses on investeerimiseesmärkide ja piirangute muutmine.

6.5 INVESTEERIMISPIIRANGUD

FOND-i vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses Fondivalitseja, kelle tegevuse üle teostab kontrolli FOND-i juhatuse.

FOND-i investeringute tegemisel kehtivad järgmised piirangud:

- a) Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtipaberitesse.
- b) FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtipaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediitiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeerita FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteringutega seotud investeerimisriske.
- c) Iga vara liigi, emitendi liigi ja piirkonna, kuhu FOND-i vara investeeritakse, ning investeringu osakaalu FOND-i varades määrab FOND-i nõukogu kooskõlas FOND-i põhikirjas sätestatud investeerimiseesmärgi ning – piirangutega FOND-i igapäevase juhtimise ja tegevuse käigus.
- d) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõttes.
- e) FOND ei tee otseinvesteringuid asendatavatesse asjadesse (nt väärismetallid, energiakandjad jne). Vaatamata eeltoodule võib FOND-i arvel omandada ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks.
- f) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.
- g) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

FOND võib kasutada finantsvõimendust vastavalt järgmistele põhimõtetele. FOND võib võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist summas kuni 65% vastava investeringu väärtusest investeringu tegemise hetkel. FOND-i võla kattekordaja peab olema investeringu tegemise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

FOND-i investeringutest ei ole Investeeringisperioodi lõpuks ühe emitendi aktsiates või osades või ühes kinnisvaras rohkem kui 30% FOND-i varade väärtusest. Fondivalitseja on kohustatud järgima ka kõiki õigusaktides sätestatud kohustuslikke investeerimispiiranguid ja nõudeid riskide hajutamiseks.

FOND-i põhikirjas või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võib mitte järgida 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest ning ajutiselt ka pärast nimetatud perioodi juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse investeerimisfondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtipaberite omandamisel, fondi emissiooni, väärtipaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades fondi aktsionäride või osakuomanike huve. Juhul, kui leiab aset investeerimispiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib FOND-i investoreid rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.13 („Fondi puudutava teabe avaldamine“).

6.6 DIVIDENDIPOLIITIKA

FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele (dividendiõiguste kohta vaata ka Prospekti punkti 6.2.3 "Dividendiõigused"), 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.

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 perioodidel (perioodide kohta vaata ka Prospekti punkti 6.1 („Üldine informatsioon“)). 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%). 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.

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole iseseisvat dividendipoliitikat. Tütarettevõtjate dividendiotsused võtab vastu FOND kui Tütarettevõtjate ainuosanik lähtuvalt FOND-i dividendipoliitikast, Tütarettevõtja majandustulemustest ning kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) Tütarettevõtja vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.

6.7 KONTSERNI TEGEVUS- JA FINANTSÜLEVAADE

6.7.1 Üldine tegevusülevaade

FOND asutati 06.05.2015, mis alustas seejärel tegevust ja on Prospekti kuupäeva seisuga tegutsev kinnisvarafond. FOND-i tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega. FOND-ile ei kohaldu Hea Ühingujuhtimise Tava, kuna FOND-i aktsiad ei ole võetud kauplemisele reguleeritud turul.

Kontserni esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot. Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku 3% müügitulust. Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%.

FOND-i konsolideeritud 2015. majandusaasta aruanne on auditeeritud (järeldotsus 29.02.2016) ning lisatud käesolevale Prospektile. FOND-i audiitoritel ei olnud märkuseid 2015. majandusaasta aruande kohta. FOND-i ning tema Tütarettevõtjate majandustulemusi kajastav 2015. majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Prospektis ja raamatupidamise aastaaruandes on finantsnäitajad esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Auditeeritud finantsteave	06.05.2015-31.12.2015
€ miljonites	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,107
Valitsemistasud	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,219
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	0,802

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot, sh kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus moodustas varade mahust 36,506 miljonit eurot.

Auditeeritud finantsteave	31.12.2015
€ miljonites	
Kinnisvarainvesteeringud	36,506
Muud pikaajalised varad	0,080
Käibevara, v.a raha	0,327
Netovõlg	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	1,455

FOND-i dividendipoliitika (vt ka 6.6 “Dividendipoliitika”) näeb ette, et igal aruandeaastal maksab FOND vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. 2016. aasta aktsionäride korralisele üldkoosolekule esitatakse FOND-i juhatuse ja nõukogu poolt ettepanek jagada netodividendideks 411 tuhat eurot, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest. Emiteeritavad Aktsiad 2015. majandusaasta kasumi jagamisel ei osale.

Tütarettevõtjad on SPV-d, mis alluvad FOND-i kontrollile ning ei oma eraldiseisvat investeerimis- ega dividendipoliitikat. Tütarettevõtjad maksavad dividendi lähtuvalt FOND-i dividendipoliitika põhimõtetest, majandustulemustest oma ainuosaniku FOND-i, sellekohase otsuse alusel. 2015. majandusaasta eest maksab UAB “Saules Miestas” FOND-ile dividendi 411 tuhat eurot. Teised Tütarettevõtjad dividendi 2015. majandusaasta eest ei maksa.

FOND-i poolt avalikustatavad Kontserni võtmenäitajad tuginevad eelkõige tootlikkusega seotud näitajatele. Kuivõrd FOND-i näol on tegemist investeerimisfondiga, iseloomustavad tootlikkuse näitajad investori jaoks kõige paremini FOND-i, sh Tütarettevõtjate majandustulemusi. Olulisimad võtmenäitajad Kontserni tegevuse mõõtmiseks on toodud alljärgnevas tabelis:

Näitaja, 12 kuu kohta	31.12.2015 (arvestades algbilanssi seisuga 18.05.2015)	31.12.2015
ROE, %; valem: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital) x100	31,9	19,4
ROA, %; valem: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	14,1	7,5
ROIC, %; valem: (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)x100	34,7	21,5
DSCR: valem (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8	2,8
NAV; valem: FOND-i omakapital / FOND-i aktsiate arv perioodi lõpu seisuga	11,0772	11,0772

IFRS 10 kehtestab investeerimisettevõtte mõiste järgmiselt: investeerimisettevõtte on ettevõtte, mis (i) kaasab investoritelt rahalisi vahendeid eesmärgiga pakkuda investoritele investeeringute juhtimise teenuseid, (ii) on võtnud kohustuse oma investorite ees, et tema äriliseks eesmärgiks on investeerimine ainult kapitali väärtuse kasvu või investeerimistulu saamiseks, ning (iii) mõõdab ja hindab oma investeeringuid nende õiglase väärtuse põhjal. Investeerimisettevõtte peab oma tütarettevõtteid kajastama õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja peab konsolideerima ainult neid tütarettevõtteid, mis osutavad ettevõtte investeerimistegevusega seonduvaid teenuseid. FOND-i juhtkond on hinnanud oma tegevuse vastavust investeerimisettevõtte definitsioonile ning leiab, et FOND-i ei vasta IFRS standardite mõistes investeerimisettevõtte definitsioonile, vaid omab pigem kinnisvaraettevõtte kui puhtalt investeerimisühingu tunnuseid. Kuigi FOND-i investorid ootavad oma kapitaliinvesteeringult nii vara väärtuse kasvu kui ka kasumit jooksvalt majandustegevuselt, võtab Kontsern oma investeeringutes ka arendusriske, mis on iseloomulikud pigem tavapärasele kinnisvaraettevõttele. Samuti peaks investeerimisühing vastavalt IFRS 10-le tegema otseinvesteeringuid ettevõtetesse, mida hinnatakse õiglase väärtuse meetodil. Kontserni emaettevõtte puhul on õiglase väärtuse hindamine kaudne – õiglase väärtuses hinnatakse vara, mis asub tütarettevõtetes ning seeläbi saadakse tütarettevõtte õiglase väärtus, mis ei pruugi samas olla tütarettevõtte lõplik turuhind. Samuti hinnatakse Kontserni majandustegevust üüritud, kasumimarginaalide, vara mahu ning muude kinnisvaraettevõtteid iseloomustavate finantsnäitajate baasil, mida ainult tütarettevõtte õiglase väärtuse baasil ei ole võimalik teha.

FOND-i aktsiakasumi aruanne (auditeerimata):

2015. aasta puhaskasum, € tuhandetes	1 492
Kaalutud keskmine aktsiate arv 2015. aasta jooksul	1 071 513
Kasum aktsia kohta, eurodes	1,39

Seejuures Kontserni kapitali struktuur koosneb netovõlast (laenukohustused miinus raha) ning aktsionäridele kuuluvast omakapitalist, sisaldades sissemakseid aktsiakapitali, reserve ning jaotamata kasumit. Finantsriskid, mis on seotud kapitalijuhtimisega, on toodud Prospekti 10 osas “Lisad” FOND-i 2015. aasta majandusaasta aruande leheküljel 26.

FOND-il on arvelduskonto Swedbankis, läbi mille toimuvad FOND-i arveldused. FOND-il puudub sularaha käive. FOND ise ei ole võtnud ühtegi laenu- ega ole garantii või muud liiki tagatiskohustusi. Investeeringutega seotud laenukohustused on võetud FOND-i Tütarettevõtjate poolt (vaata täpsemalt punktis 6.7.2 "Investeeringud").

Prospekti kuupäeva seisuga Kontserni tegevust mõjutavad tegurid on kirjeldatud Prospekti osas 3 („Riskid“) ja Prospekti osas 5 („Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“). Puuduvad muud olulist mõju omavad tegurid.

6.7.2 Investeeringud

Kontsernil on kaks investeeringut Leedus: Ulonu ärikeskus Vilniuses ja Saules Miestas kaubanduskeskus Šiauliais.

Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärihoone, mis asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel aadressil Verkių 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m² ning sellel asuva büroohoone üldpind 6756 m², üüritav pind 5 174 m². Parkimiskohti on 117, millest 58 kinnises maa-aluses parklas. Ulonu ärikeskus moodustab 22 % Kontserni investeeringutest. FOND omab investeeringut läbi UAB „Verkių Projektas“, mis asutati eesmärgiga arendada ja ehitada välja Ulonu ärikeskus ning pärast ehitustegevuse lõppemist Ulonu ärikeskuse majandamine. Muud majandustegevust UAB-l „Verkių Projektas“ ei ole.

UAB „Verkių Projektas“ kinnisvara detailne koosseis:

- Administratiivhoone kogupinnaga 5 008,59 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0319:7108 all, aadress Verkių 25C-1, Vilnius;
- maa-alune parkimine kogupinnaga 1 747,71 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2465-0284:7107 all, aadress Verkių 25C-2, Vilnius;
- parkimisala kogupinnaga 386,86 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-3103-8224 all, aadress Verkių 25C, Vilnius;
- parkimisala kogupinnaga 1 097,4 m², mis on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2474-1791 all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud);
- vihmavee kogumise torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrit 4400-2474-1737 (57,46 m) ja 4400-2474-1726 (24,63m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;
- veevarustuse torustikud, mis on registreeritud kinnisvararegistris numbrit 4400-2474-1776 (18,95 m) ja 4400-2614-1342 (19,05 m) all, aadress Verkių tn (numbrit ei ole registris lisatud), Vilnius;

Lisaks omab UAB „Verkių Projektas“ pikaajalist s.t kuni 31.12.2056 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 0.2287 ha suurust maa-ala aadressil Verkių 25C, Vilnius. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-2893-3191 all.

UAB „Verkių Projektas“ omatav ja renditav kinnisvara on koormatud AB SEB bankas (registrikood 112021238) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB „Verkių Projektas“ omatava ja renditava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UA „Verkių Projektas“ materiaalse põhivara kasutamist.

Ulonu ärikeskuse õiglane väärtus seisuga 31.12.2015 on 8 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2015. majandusaasta aruande lisa 14.

Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m² ning sellel asuv kaubanduskeskus üldpinnaga 47 772 m². Üüritavad pinda on kaubanduskeskuses 19 107 m². Hoones asub maakonna bussijaam ja autodele on parkimiskohti 719. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 78 % Kontserni investeeringutest. FOND omab investeeringut läbi UAB „Saules Miestas“, mis asutati eesmärgiga arendada ja majandada Saules Miestas kaubanduskeskust. UAB „Saules Miestas“ majandustegevus on seotud tegevus Saules Miestas kaubanduskeskuse majandamisega, peamiselt kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisega. Muud majandustegevust UAB-l „Saules Miestas“ ei ole.

UAB „Saules Miestas“ kinnisvara detailne koosseis:

- maatükk suurusega 0,3397 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-0619-7231 all, aadress Gumbinės 4, Šiauliai;

- b) maatükk suurusega 0,0389 hektarit, registreeritud kinnisvararegistris numbri 2901-0011-0042 all, aadress Gumbinēs 6, Šiauliai;
- c) multifunktsionaalne kaubanduskeskus koos bussijaamaga, registreeritud kinnisvararegistris numbri No 4400-0746-6691 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- d) parkimisala suurusega 3 771,16 m², registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0717 all, aadress Tilžės 109, Šiauliai;
- e) parkimisala suurusega 2 821,32 m², registreeritud kinnisvararegistris numbri 4400-1116-0682 all, aadress Gumbinēs 4, Šiauliai.

Lisaks omab UAB "Saulės Miestas" väga pikaajalist s.t kuni 11.12.2101 kehtivat rendilepingut Leedu Vabariigiga, mille alusel kasutab 1,7308 ha suurust maa-ala aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. Nimetatud ala on registreeritud kinnisvararegistris numbri 2901-0011-0415 all.

UAB "Saulės Miestas" omatav ja renditav kinnisvara on koormatud "Swedbank", AB (registrikood 112029651) kasuks, mille osas on laenu ja tagatiste detailsem ülevaade on esitatud allpool Kontserni laenukohustuste ja tagatiste ülevaates.

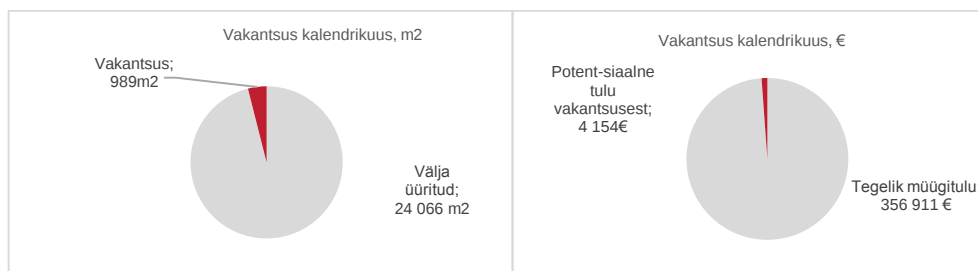
FOND-ile teadolevalt puuduvad UAB "Saulės Miestas" omatava ja renditava kinnisvara osas keskkonnaprobleemid, mis võiksid mõjutada UAB "Saulės Miestas" materiaalse põhivara kasutamist.

Saulės Miestas kaubanduskeskuse õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 on 28,506 miljonit eurot. Täiendavalt vaata ka Prospekti FOND-i konsolideeritud 2015. majandusaasta aruande lisa 14.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus 31.12.2015 seisuga on kokku 36,506 miljonit eurot ning soetusmaksumus 34,896 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvarainvesteeringute andmed seisuga 31.12.2015 (auditeeritud finantsteave)	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastas (€ tuhandetes)	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus, aastates
Saulės Miestas kaubanduskeskus	100	19 881	2 754	89	3,0
Kaubandus kokku		19 881	2 754	89	
Ulonu büroohoone	100	5 174	693	100	2,3
Büroo kokku		5 174	693	100	

Kontserni kinnisvarainvesteeringute väljaüürtavast pinnast (25 055 m²) moodustab vakantsete pindade osakaal 3,94%. Skemaatiliselt on vakantsuse osakaal ja potentsiaalne tulu vakantsusest näidatud järgmistel joonistel:



Kinnisvarainvesteeringute soetamisel on kasutatud välist finantseerimist hüpoteegi tagatisel. Ulonu ärikeskuse omandamisel kasutati välist finantseerimist 55,3% osas ja Saulės Miestas kaubanduskeskuse puhul 57,3% osas.

Alljärgnevalt on esitatud kinnisvaraportfelli hüpoteegi tagatisel võetud laenukohustuste ja tagatiste ülevaade:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
€ tuhandetes, konsolideeritud (auditeeritud)							
Swedbank AB	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saulės Miestas kinnistu	28 506
AB SEB bankas	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000
Kokku		21 700	20 761				36 506

Nimetatud kinnisvarainvesteeringud kuuluvad FOND-ile läbi 100% tütarettevõtjate (vt FOND-i struktuur p 6.2). FOND-i kinnisvarainvesteeringute hindamise aruanded on lisatud ja avaldatud Prospekti osas 10 ("Lisad"). SIA "REF Martim" osales Lätis enampakkumisel eesmärgiga soetada FOND-ile sobiv kinnisvarainvesteering, kuid

enampakkumist ei võidetud. Nimetatud FOND-i Tütarettevõtjal ei ole muid investeeringuid ja puudub majandustegevus.

Käesoleval ajal ei ole Kontsernil pooleli ühegi uue kinnisvarainvesteeringu omandamist ega ole sõlmitud kokkuleppeid, lepinguid konkreetsete investeeringute tegemiseks.

Segmentide lõikes jagunevad Kontserni kinnisvarainvesteeringud alljärgnevalt:

- (i) kaubanduspinnad (Saules Miestas kaubanduskeskus) - 78%;
- (ii) büroopinnad (Ulonu ärikeskus) - 22%.

Segmenti varade aruanne (auditeerimata):

Seisuga 31.12.2015	Kaubandus	Büroo	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	28 506	8 000	36 506
Netovarade vastavusaruanne			
Kinnisvarainvesteeringud			36 506
Muud põhivarad			80
Põhivarad kokku			36 586
Netovõlg			-18 746
Muu käibevara ja kohustused			-73
Muud pikaajalised võlad			-2 422
Netovara kokku			15 345

Finantstulemused segmentide lõikes (auditeerimata):

2015. aasta kohta	Kaubandus	Büroo	Muud /jagamatud	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>				
Müügitulu	1 446	61	-	1 508
Brutokasum	1 403	58	-	1 461
Ärikasum	2 167	49	-99	2 116
EBITDA	1 050	49	-99	999
Intressikulud				-177
Muud finantskulud				-20
Kasum enne tulumaksukulu				1 920

6.7.3 Konsolideeritud kasumiaruanne

Auditeeritud	06.05.2015-31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Müügitulu	1 508
Müüdnud teenuste kulu	-46
Brutokasum	1 462
Turustuskulud	-158
Üldhalduskulud	-585
Muud äritulud	1 398
Ärikasum	2 116
Finantskulud	-197
Kasum enne tulumaksu	1 920
Tulumaksukulu	-428
Aruandeaasta puhaskasum	1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku	1 492

6.7.4 Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2015	18.05.2015 ²	6.05.2015 ¹
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	1 984	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	295	0	0
Ettemakstud kulud	32	0	0
Käibevara kokku	2 311	3 360	0
Kinnisvarainvesteeringud	36 506	0	0
Materiaalne põhivara	75	0	0
Immateriaalne põhivara	5	0	0
Põhivara kokku	36 586	0	0
VARAD KOKKU	38 897	3 360	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	884	0	0
Võlad ja ettemaksed	400	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	1 285	0	0
Laenukohustused	19 845	0	0
Muud pikaajalised võlad	378	0	0
Edukustasu kohustus	280	0	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 764	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	22 268	0	0
Kohustused kokku	23 552	0	0
Aktsiakapital	13 853	3 360	0
Jaotamata kasum	1 492	0	0
Omakapital kokku	15 345	3 360	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	38 897	3 360	0

¹ FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid e toimunud.

² FOND-i aktsiakapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt fondi majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

6.7.5 Konsolideerimata finantsseisundi aruanne

	31.12.2015	18.05.2015 ²	6.05.2015 ¹
€ tuhandetes			
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	548	3 360	0
Nõuded ja viitlaekumised	824	0	0
Käibevara kokku	1 373	3 360	0
Põhivara			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 185	0	0
Pikaajalised nõuded	1 800	0	0
Põhivara kokku	13 985	0	0
VARAD KOKKU	15 358	3 360	0
Laenukohustused			
Võlad	11	0	0
Lühiajalised kohustused kokku	11	0	0
Kohustused kokku	11	0	0
Aktiivkapital	13 853	3 360	0
Jaotamata kasum	1 493	0	0
Omakapital kokku	15 346	3 360	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	15 358	3 360	0

¹ FOND asutati 06.05.2015. FOND-i asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

² FOND-i aktiivkapitali sissemaksed asutamisel tehti 18. maiks 2015. aastal. Info FOND-i bilansi kohta pärast sissemaksete tegemist on esitatud täiendavalt ülaltoodud tabeli teises tulbas täiendavalt FOND-i majandusaasta aruandes toodule. Esitatud näitajad on auditeerimata.

6.7.6 Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Auditeeritud finantsteave	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Puhaskasum	1 492
Korrigeerimised:	
Finantskulud	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	280
Põhivara kulum	1
Tulumaksukulu	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku	-492
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	999
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	-28
Rahavood äritegevusest kokku	971
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-211
Tütarettevõtete soetus	-20 466
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-20 677
Saadud laenud	20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel	-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed	-162
Makstud intressid	-200
Aktsiate emiteerimine	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	21 689
RAHAVOOD KOKKU	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 984

6.7.7 Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne

Kapitalisatsiooni aruanne

	Seisuga 31.12.2015
<i>€ tuhandetes (auditeerimata)</i>	
Kokku lühiajalised kohustused, s.h	1 285
Hüpoteegiga tagatud kohustused	884
Tagamata lühiajalised kohustused	401
Kokku pikaajalised kohustused, s.h	22 268
Hüpoteegiga tagatud kohustused	19 845
Tagamata pikaajalised kohustused	2 423
Aktsionäridele kuuluv omakapital, s.h	15 345
Aktsiakapital	13 853
Jaotamata kasum	1 492
Kokku	38 898

Kapitalisatsiooni aruandes toodud kohustuste tagatiseks on seatud järgmised hüpoteegid:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus
<i>€ tuhandetes</i>				
Swedbank AB	Leedu	16 338	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506
AB SEB bankas	Leedu	4 423	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000
Kokku		20 761		36 506

Netovõla aruanne:

	Seisuga 31.12.2015
<i>€ tuhandetes (auditeerimata)</i>	
Raha	1 984
Raha ekvivalendid	0
Kaubeldavad väärtpaberid	0
Likviidsed varad kokku	1 984
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	884
Lühiajalised pangalaenud	0
Muud lühiajalised finantskohustused	0
Neto lühiajalised võlad	-1 100
Pikaajalised pangalaenud (pikaajaline osa)	19 845
Emiteeritud võlakirjad	0
Muud pikaajalised laenud	0
Pikaajalised võlad kokku	19 845
Netovõlad kokku	18 745

Kontsernil ei ole seisuga 31.12.2015 kaudseid ega tingimuslikke kohustusi.

6.7.8 Käibekapitali aruanne

Seisuga 31.12.2015 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 1 027 tuhat eurot. FOND-i hinnangul on käibekapital piisav Kontserni igapäevase majandustegevuse käigus jooksvate nõuete täitmiseks.

<i>Auditeerimata</i>	31.12.2015
<i>€ tuhandetes, konsolideeritud</i>	
Raha ja raha ekvivalendid	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	295
Ettemakstud kulud	32
Käibevara kokku	2 311
Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa	-884
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	-400
Lühiajalised kohustused kokku	-1 284
Käibekapital kokku	1 027

6.7.9 Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Auditeeritud	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 06.05.2015	0	0	0
Aktsiate emitteerimine	13 853	0	13 853
Tehingud omanikega kokku	13 853	0	13 853
Aruandeaasta puhaskasum	0	1 492	1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	1 492	1 492
Saldo 31.12.2015	13 853	1 492	15 345

6.8 OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

- (i) valitsemislepingu, milline allkirjastati Fondivalitsejaga pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015;
- (ii) depoolepingu, milline allkirjastati Fondivalitseja ja depositooriumiga kolmepoolselt pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015.

Valitsemislepingu kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja”) ning depoolepingu kohta on täpsem teave Prospekti punktis 7.3 („Depositoorium”). Nimetatud lepingud on kehtivad ning neid ei ole muudetud.

FOND ja FOND-i Tütarettevõtjad ei ole väljaspool tavapärast majandustegevust sõlminud olulisi lepinguid, mis annaksid FOND-ile või FOND-i Tütarettevõtjatele õigusi või paneksid kohustusi, mis oluliselt mõjutaksid Kontserni äriühingute võimet oma kohustusi täita või millel oleks oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele või finantsseisundile, kui alljärgnevalt nimetatud UAB-ga „Verkių Projektas” seotud lepingud:

1) Parkimisala, mis on kinnisvararegistris registreeritud numbri 4400-2474-1791 all, on UAB „Verkių projektas” poolt ehitatud vastavalt Vilniuse Linnavalitsusega 14.09.2007 sõlmitud territooriumi arendamise lepingule (the Agreement on the Development of the Territory) ja 27.11.2011 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide kokkuleppele (Agreement on the Conditions to the Connection to the Transport and Communications No A326-52(2.9.4.1-UK4). Lepingute kohaselt on UAB-l „Verkių projektas” kohustus anda nimetatud parkimisala Vilniuse linna omandisse. Vilniuse linn kohustub hüvitiseks andma parkimisala tasuta tähtajaliselt UAB „Verkių projektas” kasutusse.

2) UAB-l „Verkių Projektas on kohustus projekteerida ja ehitada parkimisala UAB „Verkių Projektas” poolt renditava maatükki kõrval Vilniuse Linnavalitsusega 16.10.2012 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide projekteerimise lepingu (Agreement on the Design of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-111-(2.9.4.2-UK4) ja 30.08.2013 sõlmitud transpordi ja kommunikatsioonide ehitamise lepingu (Agreement on the Construction of the Transport and Communications and its Engineering Networks) nr A326-88(2.9.4.2-UK4) alusel. Parkimisala projekt on koostatud ja Vilniuse Linnavalitsuse poolt heaks kiidetud, kuid ehitustöid ei ole tehtud. Vilniuse Linnavalitsusel on õigus nõuda selle kohustuse täitmist.

6.9 KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED

FOND ei ole seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega ning FOND-il puudub teave mis tahes tsiviil-, haldus- või kriminaalmenetluse algatamise kohta FOND-i suhtes.

FOND-i tegutsevad Tütarettevõtjad on oma tavapärase äritegevuse raames vaidluste, sh kohtumenetluste ja haldusmenetluste osapoolteks. Peamiselt on FOND-i Tütarettevõtjad kohtumenetluses hageja rollis, nõudes võlgade tasumist ürnikest või teistelt klientidelt. FOND-le teadaolevalt ei ole Tütarettevõtjad seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega eelneva 12 kuu jooksul, millel oleks oluline mõju Kontserni või Tütarettevõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

6.10 TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Kontsern (FOND koos Tütarettevõtjatega) ostis Fondivalitsejalt 2015. aastal valitsemisteenust summas 85 tuhat eurot, mis on kajastatud ka Prospektile lisatud FOND-i 2015. konsolideeritud majandusaasta aruande lisas nr 7.

FOND ei ole teinud ühtegi muud tehingut FOND-iga seotud osapoollega.

6.11 JUHTIMISSTRUKTUUR

FOND-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, mis vastavad Eesti Vabariigis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivale üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt FOND-i vara valitseb valitsemislepingu alusel Fondivalitseja.

FOND-ile teadaolevalt puuduvad isikud, kes ei oleks FOND-i või Fondivalitseja haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikmed ja kellel oleks sellest hoolimata otseselt või kaudselt osalus FOND-i kapitalis või hääle- või otsustusõigus mis tahes otsuste vastuvõtmisel.

FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganite võimalike huvide konfliktide olemasolu, nende esinemise tõenäosust, kaasnevaid riske, nende olulisust hindab FOND-i juhatus jooksvalt igapäevase tegevuse käigus. FOND-i juhtimis- ja järelevalveorganid hoiduvad huvide konfliktist ning juhatus teavitab igast teadaolevast huvide konfliktist ja potentsiaalsest huvide konfliktist Fondivalitsejat ja FOND-i nõukogu. Juhatuse liige jätkab huvide konfliktiga seotud tööalast tegevust üksnes vastava nõukogu otsuse alusel. Nõukogu liige on kohustatud enne nõukogu otsuse tegemist teavitama kõiki nõukogu liikmeid, kui vastaval nõukogu liikmel on sellise otsusega seonduvalt huvide konflikt või potentsiaalne huvide konflikt.

Enne potentsiaalsesse investeerimisobjekti investeerimise või muu tehingu tegemise otsustamist või tegemist on iga nõukogu liige või juhatuse liige (kes osaleb vastava otsuse või tehingu tegemisel) kohustatud kindlaks tegema, et tal ei ole vastava otsuse tegemisega seonduvat huvide konflikti. Selle olemasolul on vastav nõukogu või juhatuse liige kohustatud sellest teavitama Fondivalitseja nõukogu ja juhatust ning siseaudiitorit ja mitte osalema vastava otsuse või tehingu tegemisel.

FOND-i vara investeerimisel kehtivad FOND-i põhikirjas järgmised piirangud huvide konfliktide vältimiseks:

- 1) FOND ei või omandada ega omada osalust Fondivalitsejas või selle tütarettevõttas.
- 2) FOND ei või omandada varasid Fondivalitsejalt, selle juhatuse või nõukogu liikmetelt, selle audiitoritelt, FOND-i fondijuhtidelt või töötajatelt ega isikutelt, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes FOND-i nõukogu heakskiidul.
- 3) FOND ei või võõrandada oma varasid Fondivalitsejale, selle juhatuse või nõukogu liikmetele, selle audiitoritele, FOND-i fondijuhtidele või töötajatele ega isikutele, kellel on eespool nimetatud isikutega ühine ärihuvi, ega teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele. Varade võõrandamine Fondivalitsejale ja teistele Fondivalitseja poolt valitsetavatele fondidele on erandina lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul.

6.11.1 Fondi aktsionäride üldkoosolek

FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Aktsionäride korraline üldkoosolek kutsutakse kokku vähemalt kord aastas nelja kuu jooksul FOND-i majandusaasta lõppemisest. Korralisest üldkoosolekust peab aktsionäridele ette teatama vähemalt kolm nädalat.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku, kui Fondivalitseja või FOND-i juhatus peab seda vajalikuks või kui seda nõuab FOND-i nõukogu või audiitor. Lisaks seaduses sätestatud muudele isikutele võivad üldkoosoleku kokkukutsumist ja küsimuste üldkoosoleku päevakorda võtmist nõuda ka Finantsinspeksioon või aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/10 (üks kümnendik) aktsiakapitalist. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõue tuleb esitada Fondi juhatusele kirjalikult, näidates ära kokkukutsumise põhjuse. Erakorralisest üldkoosolekust tuleb aktsionäridele ette teatada vähemalt üks nädal.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldatakse Fondivalitseja veebilehel. Üldkoosoleku teate saadab juhatus kõigile aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil. Kui FOND-il on üle 50 aktsionäri avaldab juhatus üldkoosoleku teate vähemalt ühes üleriigilises levikuga päevalehes. Üldkoosoleku kokkukutsumise teate võib aktsionäridele edastada ka lihtkirja või faksi teel või elektrooniliselt vastavalt äriseadustiku § 294 lõikele 1¹.

Selleks, et FOND-i aktsionär saaks osaleda üldkoosolekul, peavad aktsiad olema EVK-s registreeritud aktsionäri nimele hiljemalt üldkoosolekule eelneva viienda tööpäeva (st päev, mis ei ole laupäev, pühapäev, Eesti rahvuspüha ega riigipüha) lõpu (kell 23.59) seisuga.

Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häältest. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatus 3 (kolme) nädala jooksul, kuid mitte varem kui 7 (seitsme) päeva

pärast kokku uue üldkoosoleku sama päevakorraga. Teistkordselt kokkukutsutud üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma, olenemata koosolekul esindatud häälte arvust.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, kui seaduse või põhikirja sätetega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

Alljärgnevalt nimetatud FOND-i üldkoosoleku punktides (iv), (v), (vi) ja (xiii) nimetatud otsuste vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) koosolekul esindatud häälest. Seejuures punktis (vi) nimetatud valitsemislepingu muutmise otsustamisel on Fondivalitsejale makstavate tasude vähendamise otsuse vastuvõtmiseks FOND-i esimese 10 (kümne) tegutsemisaasta jooksul vaja 9/10 (üheksa kümnendikku) koosolekul esindatud häälest.

Punktis (ii) nimetatud otsuse vastuvõtmiseks on vaja 2/3 (kaks kolmandikku) kõikide aktsiatega esindatud häälest.

FOND-i üldkoosoleku pädevus:

- (i) Fondi põhikirja muutmine;
- (ii) Fondi põhikirja muutmine selliselt, et Fond ei ole enam investeerimisfond;
- (iii) Fondi börsil noteerimise otsustamine põhikirja punktis 2.4. sätestatud korras;
- (iv) Fondi tähtaja muutmine põhikirja punktis 2.5. sätestatud korras;
- (v) aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine niivõrd, kui see ei ole käesoleva põhikirjaga antud Fondi nõukogu pädevusse;
- (vi) valitsemislepingu sõlmimise, muutmise ja lõpetamise otsustamine;
- (vii) aktsionäridele Fondi tulu arvel väljamaksete tegemise korra muutmine;
- (viii) Fondi investeerimispoliitika muutmine niivõrd, kui see ei ole põhikirja punkti 3.4 kohaselt nõukogu pädevuses;
- (ix) nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine ning nende tasustamise korra ning tasu suuruse määramine;
- (x) audiitori(te) valimine ja nende tasustamise otsustamine;
- (xi) erikontrolli määramine;
- (xii) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- (xiii) Fondi ennetähtaegse lõpetamise (sh Fondi likvideerimise), ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine;
- (xiv) nõukogu liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Fondi esindaja määramine;
- (xv) muude õigusaktidega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamine.

FOND-i asutasid 11 (üksteist) isikut, kellest said FOND-i äriregistrisse kandmisel FOND-i aktsionärid.

FOND korraldas 15.06.2015 - 03.07.2015 aktsiate avaliku pakkumise, mille tulemusel suurendati aktsiakapitali 13 852 630 euron. Seisuga 31.12.2015 on FOND-i aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 13 853 630 euro ulatuses. Seega kõigi (nii asutamisel kui 2015. aastal esimese avaliku pakkumise käigus) emitteeritud aktsiate eest on täielikult tasutud ning puuduvad aktsiad, mille eest ei ole makstud või millised ei oleks kantud Eesti Väärtpaberite Keskregistrisse.

FOND-i aktsia puhasväärtus seisuga 31.12.2015 oli 11,0772 eurot ning 29.02.2016 seisuga 11,3345 eurot (auditeerimata).

Ükski FOND-i asutajatest ja tänastest aktsionäridest ei oma kontrolli FOND-i üle. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli FOND-i üle.

FOND-il on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 10 eurot iga aktsia, millest igaüks annab FOND-i aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondi lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi.

6.11.1.1 FOND-is olulist osalust omavad aktsionärid

Seisuga 23.03.2016 oli FOND-il 164 aktsionäri, sh üks üle 10%-lise osalusega (oluline osalus) aktsionär – OÜ Greatway, kellele kuulus ettevõttest 19,27%. Seejuures kuulub OÜ-le Greatway otsene osalus 18,19% ning 1,08%-line kaudne osalus läbi OÜ Altius Energia (omades nimetatud ettevõtjast 50%). Eeltoodust tulenevast omab kaudset olulist osalust 19,27% osas Arti Arakas. (OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakasele). Puuduvad aktsionärid, kelle osalus FOND-is oleks üle 5%, v.a eelmises lauses nimetatud isikud. Fondivalitseja ei oma osalust FOND-is. Fondivalitseja aktsionärid omavad osalusi FOND-is, kuid ühegi Fondivalitseja aktsionäri otsene või kaudne osalus ei ületa 5%, v.a eelmises lauses nimetatud isikud.

6.11.2 FOND-i nõukogu

FOND-i nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees, kelle valivad nõukogu liikmed endi hulgast. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole koosolekul osalenud nõukogu liikmetest, kui õigusaktide või FOND-i põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Nõukogu esimehel häälte võrdse jagunemise korral otsustavat häält ei ole.

Käesoleval ajal on nõukogu neljaliikmeline. Nõukogusse kuuluvad alates asutamisest Arti Arakas, Olav Miil, Siive Penu ja Sander Rebane, kes on endiselt nõukogu liikmed ja kelle volituste tähtajad on märgitud muuhulgas alljärgnevalt.

Arti Arakas (sündinud 1968; elukoht Eesti) – FOND-i nõukogu esimees. Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Arti Arakas käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS, EFTEN Kinnisvarafond II AS, EFTEN Capital AS-i, AS-i Küte ja Ehitus nõukogudesse ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Eesti Suusaliidu, Altius Energia OÜ, OÜ Soundhold, OÜ Arco Metal juhatustesse. Lisaks on Arti Arakas käesoleval ajal OÜ Spik (likvideerimisel) likvideerija, millise äriühingu osa on omandatud pärimisel. Likvideeritava ühingu puuduvad võlausaldajad, varad on võõrandatud ja likvideerimine on lõppjärgus. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Eesti Suusaliit, Eksparres Residence OÜ, AS Küte ja Ehitus, OÜ Baltic Blue, Boodio Investeeringud OÜ, AuraGen OÜ, Altius Energia OÜ, OÜ KPH Holding, Soundhold OÜ, OÜ Arco Metal. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud Arco Vara nõukogu esimees. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja ja 19,27 % FOND-i aktsiakapitalist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967; elukoht Eesti) – Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Olav Miil käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja Hotell Jurmala OÜ nõukogudesse ning OÜ Taali Grupp, OÜ Reyna Trade, OÜ Dagenhart, OÜ Paxton Assets, Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Boodio Investeeringud OÜ, Maakri Kvartal OÜ juhatustesse. Lisaks on Olav Miil AS-i Pärnu Metsamajand (likvideerimisel) nõukogu liige, mille likvideerimismenetlust viib läbi likvideerija vastavalt kehtivale õigusele. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Taali Grupp, OÜ Reyna Trade, OÜ Dagenhart, OÜ Paxton Assets, Boodio Investeeringud OÜ, M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Hotell Jurmala OÜ, AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OTP Halduse OÜ, OÜ Texito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, Lawici Residence OÜ, OÜ Makariza, VERW Invest OÜ, Maakri Kvartal OÜ. Olav Miil omab keskharidust (lõpetanud Tallinna Nõmme Gümnaasiumi) ning pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise ja äriühingute juhtimise kogemust. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Olav Miil'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Olav Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja ja 1,44% FOND-i aktsiakapitalist.

Siive Penu (sündinud 1967; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Siive Penu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-i nõukogudesse ning HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Kodasema OÜ, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ ja OÜ Esna Mõis juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Siive Penu on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: HTB INVESTEERINGUD OÜ, Puupank OÜ, Risiktu 91 KÜ, OÜ Brass Holding, Kodasema OÜ, Salvei OÜ, Trio Holding OÜ ja OÜ Esna Mõis. Siive Penu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tehnoloogiainseneri erialal ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Siive Penu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Siive Penu ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas ega FOND-is.

Sander Rebane (sündinud 1974; elukoht Eesti) - Volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Lisaks FOND-i nõukogus osalemisele kuulub Sander Rebane käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, AS Wellman Invesco, AS Betooneimeister, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, AS-i Aseriaru Tuulepark, OÜ 4E Biofond, Marble Invest OÜ ja Nelja Energia AS-i nõukogudesse ning OÜ Sannu Investeeringud, OÜ Risingsun, OÜ FEDS Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts ja Trio Holding OÜ juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Sander Rebane on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Alandia Trading, AS Betooneimeister, Balti Kinnisvaraportfell AS, OÜ Risingsun, AS Wellman Invesco, OÜ Geoforce, OÜ Sannu Investeeringud, OÜ FEDS Investeeringud, AS Aseriaru Tuulepark, OÜ Hiiumaa Offshore

Tuulepark, OÜ Paldiski Tuulepark, OÜ Tooma Tuulepark, OÜ Vanaküla Tuulepark, OÜ 4E Biofond, OÜ Roheline Ring Tuulepargid, OÜ Viru-Nigula Tuulepark, OÜ Oceanside, OÜ Pakri Tuulepark, Marble Invest OÜ, MTÜ Kiirassaare Küla Arenduse Selts, Nelja Energia AS, Trio Holding OÜ. Sander Rebane on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna ning omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas ja äriühingute juhtorganites töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebase osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Sander Rebane ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas. Sander Rebane ei oma osalust FOND-is.

Vastavalt FOND-i põhikirjale on lubatud nõukogu liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Nõukogu liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Nõukogu liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused nõukogu liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

FOND-i põhikirjas sätestatud piiranguid arvestades on FOND-i nõukogu pädevuses:

- eelarve kinnitamine;
- prokuristi nimetamine ja tagasikutsumine;
- FOND-i juhatuse liikmetega tehingute tegemise ja tehingute tingimuste, samuti õigusvaidluste pidamise otsustamine ning nende tehingute tegemiseks ja õigusvaidluste pidamiseks FOND-i esindaja määramine;
- poolaastaruande kinnitamine;
- juhatuse töö üle järelevalve teostamine ning korralduste andmine juhtimise korraldamiseks;
- aktsiakapitali suurendamine vastavalt põhikirjas sätestatule.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, sh järgmiste tehingute tegemiseks:

- osaluse omandamine ja lõppemine teistes äriühingutes;
- tütarettevõtja asutamine või lõpetamine;
- FOND-i tegevusstrateegia kinnitamine ja muutmine;
- olulised muudatused FOND-i tegevuses või FOND-i kaasamine äritegevusse, mis ei ole seotud FOND-i senise majandustegevuse eesmärkidega;
- tehingud, mis ületavad 250 000 eurot.

FOND-il ei ole auditi- ega töötasukomiteed.

6.11.3 FOND-i juhatus

FOND-i juhatuses võib vastavalt põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Vastavalt FOND-i põhikirjale korraldab juhatus FOND-i raamatupidamist ning esindab FOND-i suhetes Fondivalitseja ja depositeeriumiga. FOND-i juhatus ei valitse kehtivatest õigusaktidest, FOND-i põhikirjast ja valitsemislepingust tulenevas ulatuses FOND-i vara. Juhatus teostab järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle, s.t jälgib valitsemislepingust tulenevate Fondivalitseja kohustuste täitmist. Fondivalitseja poolt valitsemislepingu alusel osutatava valitsemisteenuse kohta on täpsem teave esitatud Prospekti punktis 7.2 („Fondivalitseja”).

Juhatus liikmed on oma kohustuste täitmise osas aruandekohustuslikud FOND-i nõukogu ees. Juhatus liikmed vastutavad õigusaktides sätestatud korras ja ulatuses.

Käesoleval ajal on FOND-i juhatuses kaks liiget: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, kelle volitused kehtivad kuni 06.05.2020. Vastavalt FOND-i põhikirjale on lubatud juhatuse liikmete korduv valimine (volituste pikendamine).

Juhatus liikmetega ei ole lepinguid sõlmitud. Juhatus liikmetele ei ole tasusid makstud ning puuduvad otsused juhatuse liikmetele mis tahes tasude või hüvitiste (sh mitterahaliste) maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) juhatuse liige. Viljar Arakas on EFTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i juhatuse liige ja fondijuht, EFTEN SPV1 OÜ, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, EFTEN Capital SIA, EFTEN Sky OÜ, UAB Titvesta, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige ning Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees ja AS EVR Cargo nõukogu liige. Enne EFTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatuse esimees. Viljar Arakas'e juhtimisel korraldati 2007. aasta juunis Arco Vara aktsiate noteerimine ja aktsiaemissioon 65 miljonit eurot. Aastatel 2000 kuni 2002 oli Viljar Arakas OÜ Haagisekeskus juhatuse esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatuse esimees. 1998-2001. a. töötas

Viljar Arakas AS-s Arco Transport müügiühina. Käesoleval ajal on Viljar Arakas veel AS EVR Cargo nõukogu liige ning oli aastatel 2007 – 2011 AS Tallinna Lennujaam nõukogu liige ja 2011 - 2012 Eesti Raudtee AS nõukogu esimees. Äriühingute juhtorganites tegutsemise kõrval oli Viljar Arakas lisaks aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatuse liige, sh 2011 - 2013 juhatuse esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Viljar Arakas on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: EFTEN SPV1 OÜ, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, EFTEN Capital SIA; Lepa Keskus OÜ, Balti Kinnisvaraportfell AS, Miemima Holding OÜ, AS Eesti Raudtee (kustutatud seoses jagunemisega), Teenusmajanduse Koda, Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), AS Tallinna Lennujaam, Astlanda Hotelli AS, Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega), EFTEN Sky OÜ, UAB Titvesta, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. 1999 aastal lõpetas Viljar Arakas Tallinna Polütehnikumi telekommunikatsiooni erialal ning 2003 aastal omandas bakalaureuse kraadi ärijuhtimise erialal EBS Rahvusvahelises Ülikoolis (Estonian Business School). Lisaks on Viljar Arakas täiendanud ennast aastatel 2002-2003 Hollandis Hogeschool NOVI's, omandades bakalaureuse topelt diplomi. Käesoleval ajal jätkab Viljar Arakas õpinguid EBS Rahvusvahelise Ülikooli Executive magistriõppes. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeerulud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. Viljar Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte Miemima Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja ja 0,36% FOND-i aktsiakapitalist ning eraisikuna 0,14% FOND-i aktsiakapitalist.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975; elukoht Eesti) juhatuse liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, Balti Kinnisvaraportfell AS-i, EFTEN SPV1 OÜ, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, Arendusmaa OÜ, EFTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, DayMedia OÜ, Aleviku tee OÜ, EFTEN Sky OÜ, UAB Titvesta ja EFTEN Menulio UAB, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ juhatuste liige, Kaanon Kinnisvara OÜ, Ärimaja AS, Hotell Jurmala OÜ nõukogude liige ja Logoner AS nõukogu esimees. Tõnu Uustalu töötab EFTEN Capital AS-is alates jaanuarist 2009. Varasemalt töötas aastatel 2006 kuni 2008 juuni East Capital Baltics AS (endine ärinimi AS AVEC Asset Management) juhatuse liikmena ning investeringute juhina. Alates 2001 aastast kuni 2006 aastani töötas Tõnu Uustalu SEB Pangas kinnisvara finantseerimise ja korporatiivpanganduse osakonnas. Aastatel 1999 kuni 2001 töötas Tõnu Uustalu Latio Kinnisvara AS Eesti esinduse juhatajana ning aastatel 1997 kuni 1999 Kaanon Kinnisvara AS-i Tallinna kontori juhatajana. Aastatel 1994 kuni 1997 töötas Tõnu Uustalu AS Lutsu Kinnisvara hindajana omandades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kinnisvarahindaja litsentsi. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: EFTEN SPV1 OÜ, EFTEN SPV2 OÜ, EFTEN SPV3 OÜ, EFTEN SPV4 OÜ, EFTEN SPV5 OÜ, EFTEN SPV6 OÜ, EFTEN SPV7 OÜ, EFTEN SPV8 OÜ, EFTEN SPV9 OÜ, EFTEN SPV10 OÜ, EFTEN SPV11 OÜ, EFTEN SPV12 OÜ, EFTEN SPV14 OÜ, EFTEN SPV15 OÜ, EFTEN SPV16 OÜ, EFTEN SPV17 OÜ, Lepa Keskus OÜ, Arendusmaa OÜ, Kaanon Kinnisvara OÜ, Logoner AS, Ärimaja AS, Hotell Jurmala OÜ, EFTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, DayMedia OÜ, Alaeviku tee OÜ, EFTEN Sky OÜ, Astlanda Hotelli AS, Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega), Aktsiaselts Finest Palace (kustutatud seoses ühinemisega), Balotel AS (kustutatud seoses ühinemisega), OÜ Floriston Grupp, UAB Titvesta, EFTEN Menulio UAB, Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeerulud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda FOND-i juhatuse liikmena. 1998 aastal lõpetas Tõnu Uustalu Eesti Põllumajandusülikooli majanduse erialal ning samuti kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse erialal. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast pidevalt erinevatel Forum Academicumi õiguskoolitustel ning mitmetel kinnisvara-alastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ning otse 0,36% FOND-i aktsiakapitalist.

6.11.4 Tütarettevõtjate juhtimisstruktuur

FOND moodustab koos kolme 100%-lt FOND-ile kuuluva Tütarettevõtjaga konsolideerimisgrupi. FOND omab otsest mõju Tütarettevõtjate üle.

FOND-i Tütarettevõtjatel ei ole auditi- ega töötasukomiteesid.

6.11.4.1 UAB “Verkių Projektas”

UAB “Verkių Projektas” on piiratud vastutusega äriühingu, mis põhikirja kohaselt võib tegeleda kinnisvara arendamisega, samuti muude tegevustega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele UAB “Verkių Projektas” tegevusluba vajaval tegevusalal.

UAB “Verkių Projektas” juhtimisorganid on: ainuosanik üldkoosoleku pädevuses ja direktor. Muid juhtorganeid ei ole. UAB “Verkių Projektas” juhtimisstruktuur on kooskõlas Leedu Vabariigi kehtiva õigusega. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid kõigis küsimustes, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige müüki, investeerimist, varade koormamist, garantiide andmist, ühisettevõtete asutamist, ühingutes osalemist, ettevõtte osade müüki, ostmist või rentimist, heategevust, laenamist puudutavates küsimustes. Igapäevast tegevust korraldab direktor.

Käesoleval ajal on UAB “Verkių Projektas” direktor Laurynas Žilys.

Laurynas Žilys – (sündinud 1980, elukoht Leedu) on UAB “Verkių Projektas” direktor. Lisaks on Laurynas Žilys käesoleval ajal EFTEN Menulio UAB ja EFTEN Capital Lietuva UAB, ja CRE PRO UAB direktor ning Saules Miestas UAB juhatuse liige. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Laurynas Žilys on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: CRE PRO UAB, INCRE UAB, CREalty Advisors UAB. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB “Verkių Projektas” direktorina. Varasemalt on Laurynas Žilys töötanud investeringute projektijuhina CREalty Advisors UAB-s ning sellele eelnevalt Colliers International Vilniuse kontoris algselt ärikinnisvara konsultandina ja lõpuks Leedu ja Valgevene investeringute suuna juhina. Enne Colliersiga liitumist töötas Laurynas Žilys aastatel 2004-2005 SEB bankas AB-s kliendisuhete juhina ning sellele eelnevalt aastatel 2002-2004 Vilniaus Bankas AB-s (SEB) korporatiivkliendide juhi assistendina. 2002 aastal lõpetas Laurynas Žilys Concordia Rahvusvahelise Ülikooli Eestis, rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning omandas bakalaureuse kraadi. Laurynas Žilysele kuulub 2004-2006 jätkas õpinguid Vilniuses ISM Ülikoolis, kus omandas magistrikaardi ärijuhtimise erialal. Laurynas Žilys ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas. Laurynas Žilyse tasusid ei makstud.

6.11.4.2 UAB “Saules Miestas”

UAB “Saules Miestas” on piiratud vastutusega äriühing, mis põhikirja kohaselt võib äriühing tegeleda igat liiki majandustegevusega eesmärgiga teenida kasumit. Litsentseeritud tegevusega võib tegeleda juhul, kui on omandatud vastav tegevusluba Leedu Vabariigi õiguse kohaselt. Käesoleval ajal ei tegele UAB “Saules Miestas” tegevusluba vajaval tegevusalal.

UAB “Saules Miestas” juhtimisorganid on üldkoosolek, juhatus ja ettevõtte tegevjuht – direktor. Nõukogu ei ole moodustatud. Kõrgeim juhtorgan on üldkoosolek, mille ülesandeid täidab ainuosanik on FOND. Üldkoosoleku pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Leedu Vabariigi äriõiguse (Law on Companies of the Republic of Lithuania) kohaselt. Põhikiri ei sätesta erisusi. Juhatuses on kolm liiget, kes on valitud üldkoosoleku (ainuosaniku) poolt. Juhatusel liikmed on valitud tähtajaliselt neljaks aastaks. Juhatusel pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Leedu Vabariigi äriõiguse (Law on Companies of the Republic of Lithuania) kohaselt. Põhikiri ei sätesta erisusi.

Käesoleval ajal on juhatusel liikmed Viljar Arakas, Tõnu Uustalu ja Laurynas Žilys. Juhatusel liikmetega lepinguid ei ole sõlmitud, neile tasusid ei ole makstud, ega ole vastu võetud otsust maksmiseks tulevikus.

Viljar Arakas, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Tõnu Uustalu, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.3;

Laurynas Žilys, informatsioon on esitatud ülal punktis 6.11.4.1. Seejuures FOND-ile teadaolevalt puuduvad Laurynas Žilyse osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB “Saules Miestas” juhatuse liikmena.

Direktor on üheliikmeline tegevust korraldav juhtimisorgan, kes juhendab oma tegevuses kehtivast õigusest, äriühingu põhikirjast ja üldkoosoleku otsustest. Käesoleval ajal on UAB-s “Saules Miestas” direktor Dina Bunce. UAB-s “Saules Miestas” kehtib direktorile esindusõiguse piirang s.t vastavalt põhikirjale esindavad äriühingut tehingute tegemisel direktor ja üks juhatuse liige ühiselt. Direktor ja üks juhatuse liige ühiselt võivad anda volituse äriühingu nimel tehingute tegemiseks.

Dina Bunce (sündinud 1976, elukoht Lätis) ei ole lisaks UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohale käesoleval ajal ühegi teise äriühingu juhtimisorgani liige. UAB-s "Saules Miestas" direktori ametikohal töötab alates 2010. aastast. Varasemalt on Dina Bunce olnud aastatel 2007-2010 ELL kinnisvara gruppi kuuluva SIA MKEE direktor ning sellele eelnevalt SIA Tirdzniecības centrs Pleskodāle (kaubanduskeskus "Spice") projektijuht ja direktori assistent. Varasemalt on töötanud veel marketingijuhi assistendina, müüjana ja sekretärina. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Dina Bunce osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda UAB-s "Saules Miestas" direktorina. Dina Bunce on 2001 aastal lõpetanud Lätis Põllumajandusülikoolis majanduse eriala ja omandanud bakalaureuse kraadi ning seejärel 2005 aastal Riia Rahvusvahelise Ärijuhtimise koolis (Riga International School of Economics and Business Administration) magistrikraadi ärijuhtimise erialal. Dina Bunce ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas. Dina Buncele on makstud alates UAB-s "Saules Miestas" omandamislepingu kohaselt tasusid koos maksudega kokku summas 36,7 tuhat eurot, mis on kajastatud konsolideeritud Kontserni finantsaruannetes alates 01.08.2015.

6.11.4.3 SIA "ERF "Maritim"

SIA "ERF "Maritim" on põhikirja kohaselt piiratud vastutusega Lätis Vabariigi kehtiva õigusega kooskõlas asutatud äriühing, mille juhtimisorganid on üldkoosolek (ainuosanik) ja juhatus. Juhtimisorganite pädevus ja otsuste vastuvõtmine toimub Lätis Vabariigis kehtiva õiguse alusel. Põhikirjas ei ole sätestatud erisusi ega piiranguid juhatusele äriühingu esindamisel.

Juhatus on ühe liikmeline ja alates asutamisest kuni tänaseni on juhatuse liige Viktors Savins. Juhatusel ei ole sõlmitud lepingut ega ole võetud vastu otsuseid tasude, hüvitiste maksmise kohta.

Viktors Savins (sündinud 1976, elukoht Lätis) on SIA "ERF "Maritim" juhatuse liige. Lisaks on Viktors Savins käesoleval ajal SIA Newcom Development, EFTEN Capital SIA, SL Development SIA, NB Almanac SIA, SIA Smart Capital CE ja Prime Capital SIA juhatuse liige. Viktors Savins on aastatel 2004-2012 olnud SIA Arco Development juhatuse liige ja SIA Arco Real Estate nõukogu esimees ning sellele eelnevalt aastatel 1998 - 2004 SIA Arco Real Estate juhatuse esimees. Lisaks eelnevalt nimetatutele on Viktors Savins viimase viie aasta jooksul olnud ka Bisumiznas nime SIA ja Dreilini ulbroka 1 SIA juhatuse liige. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Viktors Savinsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda SIA "ERF "Maritim" juhatuse liikmena. Viktors Savins on omandanud ärijuhtimise erialal bakalaureuse kraadi Lätis Turība Ülikoolis. Viktors Savins ei oma osalust FOND-is ega Fondivalitsejas.

6.11.5 Huvide konflikti puudumine

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad Pakkumise seisukohalt mis tahes huvide konfliktid FOND-i aktsionäride ja Kontserni juhtorganite liikmete või esindajate vahel.

6.12 KONTSERNI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE

FOND-s ei ole käesoleval ajal ühtegi töötajat. Teenused ostetakse FOND-i sisse fondivalitsemise lepingu alusel Fondivalitsejalt või Fondivalitseja kaasabil vastavalt valitsemislepingule ja Fondivalitseja tegevuste edasiandmise korra alusel kolmandatelt isikutelt (nt auditeerimisteenus, vajadusel maaklerteenus, depoteenus jms). Tegevuste edasiandmise kohta vaata ka täiendavalt Prospekti osast "Fondivalitseja".

FOND-i Tütarettevõtjas võib olla töötajaid, kui see on vara spetsiifikast ja FOND-i huvist lähtuvalt otstarbekam (näiteks kaubanduskeskustes FOND-i kohapealse igapäevase esindatuse vajalikkus); samuti juhul, kui kehtiva õiguse kohaselt on nõutud.

Kontsernil oli 2015. aastal 9 töötajat (UAB-s "Verkių Projektas" 1 töötaja ja UAB-s "Saules Miestas" 8 töötajat), kellele arvestati koos maksudega tasusid kokku 72 tuhande euro ulatuses.

6.13 FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

FOND-i ja aktsiate puhaskväärtus arvutatakse Fondivalitseja poolt lähtudes järgmistest olulistest põhimõtetest:

- (i) 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.
- (ii) FOND-ile kuuluva kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse selle turuväärtusest ja seda kajastatakse kas kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana, olenevalt vara kasutuse eesmärgist. Kinnisasjade turuväärtus leitakse vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 2007 (International Valuation Standards - <http://www.ivsc.org>) koos võimalike muudatustega, milles on defineeritud ühine turuväärtuse definitsioon alljärgnevalt: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Kinnisasjade turuväärtuse määramisel kasutatakse võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit.
- (iii) FOND-i kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub Fondile kuuluv kinnisvara.
- (iv) Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist.
- (v) Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest langusest, vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.
- (vi) FOND-i kõigi aktsiate puhaskväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.
- (vii) FOND-i iga aktsia puhaskväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi aktsiate puhaskväärtus FOND-i aktsiate arvuga.
- (viii) FOND-i aktsia puhaskväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

Aktsiaseltsina asutatud FOND-ide puhul kajastatakse kasumi jaotamise otsuse alusel kinnitatud ja veel väljamaksmata aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (dividend) väljakuulutamise hetkel FOND-i kohustusena ning jaotamata kasumi vähendusena. Dividendi otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhaskväärtus kinnitatud dividendisumma võrra. Väljamaksete tegemine ei avalda mõju aktsiaseltsina asutatud FOND-i puhaskväärtusele.

FOND-i varade puhaskväärtust arvutatakse igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks.

Vara puhaskväärtuse määramisel ilmnenuv väärtuse korral arvutatakse FOND-i uus õige aktsia puhaskväärtus ümber juhul, kui aktsia puhaskväärtus muutuks ümberarvutuse tulemusena rohkem kui 1% aktsia puhaskväärtusest. Avastatud vigadest puhaskväärtuse arvutamisel teavitab FOND-i Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja ja FOND-i juhatust. Juhul kui FOND-i aktsia puhaskväärtuse arvutamisel ilmnenuv viga on suurem kui 5%, siis loetakse puhaskväärtuse arvutamisel tekkinud viga oluliseks veaks ning Fondivalitseja teavitab sellest ka Finantsinspektsiooni, FOND-i aktsionäre ja Fondivalitseja siseaudiitorit.

Juhul, kui aktsionäril on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i aktsia puhaskväärtusest, teostatakse FOND-i arvestusliku ülejäägi ulatuses FOND-i arvel tasavõrdlus vastavas osas aktsionäri rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasavõrdlusest teavitab Fondivalitseja aktsionäri esimesel võimalusel.

Juhul, kui FOND-il on tekkinud kahju ebaõigest FOND-i aktsia puhaskväärtusest, mis tekib aktsiate märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja FOND-ile aktsiate väljalaskel vähemalaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt.

6.14 FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE

FOND-i kohta edastab Fondivalitseja FOND-i aktsionäridele e-posti teel aktsionäride poolt antud e-posti aadressil järgmist informatsiooni:

1. FOND-i varade puhasväärtuse arvutus kuu lõpu seisuga, hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks; samuti informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta;
2. igakuised finantsaruanded, poolaasta- ja aastaaruanded;
3. informatsioon tehtud investeeringutest;
4. muudatused FOND-i juhtorganites;
5. informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest;
6. muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada FOND-i aktive puhasväärtust ning mille kohene avaldamine aktsionäridele on mõistlik;
7. FOND-i üldkoosoleku toimumise aeg ja koht.

FOND-i kohta avaldatakse investeerimisfondide seadusest tulenevalt avalikustamisele kuuluv informatsioon Fondivalitseja koduleheküljel: www.eften.ee.

Seejuures Fondivalitseja ja FOND-i majandusaasta aruanded avalikustatakse nelja kuu jooksul pärast majandusaasta lõppemist ja FOND-i poolaastaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist eelmises lauses nimetatud veebilehel.

Lisaks Prospektile ja selle lisadele on Fondivalitseja veebilehel ja Fondivalitseja asukohas (A. Lauteri 5, Tallinn) tavalisel tööajal (so tööpäevadel esmaspäevast reedeni kell 9.00-17.00) võimalus tutvuda järgmiste andmete ja dokumentidega:

- FOND-i asutamisleping;
- FOND-i põhikiri;
- FOND-i aktsiate pakkumise prospekt ja lihtsustatud prospekt selle olemasolu korral;
- Fondivalitseja nimi ja kontaktandmed;
- Depositooriumi nimi ja kontaktandmed;
- Valitsemisleping;
- Fondijuhi nimi;
- FOND-i nõukogu ja juhatuse liikmete nimekiri;
- FOND-i fondivalitseja sisereeglid puhasväärtuse määramiseks;
- kinnisvara hindamise eeskirjad;
- andmed fondivalitseja osaluse suuruse kohta FOND-is;
- Fondivalitseja viimase kolme majandusaasta aruanded.

FOND avaldab tegutsemisel edaspidi täiendavalt majandusaasta aruanded, poolaasta aruanded ning FOND-i ja aktsia puhasväärtused eelneva majandusaasta viimase kuupäeva seisuga.

Lisaks avaldab FOND teate valitsemislepingu muutmise või lõppemise kohta Fondivalitseja veebilehel viivitamata pärast valitsemislepingu muutmist või lõpetamist ning avaldab selle vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes või saadab aktsionäridele tähtkirjaga aktsiaraamatusse kantud aadressil. Teates märgitakse andmed valitsemislepingu muudetud tekstiga tutvumise võimaluste kohta.

6.15 FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE

FOND-i likvideerimine, ümberkujundamine, ühinemine ja jagunemine toimub FOND-i aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel vastavalt seadusele.

7 FONDI TEENUSEPAKKUJAD

7.1 ÜLDIST

FOND-i peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, depositoorium, audiitor ning väärtpaberite registri pidaja (EVK). FOND-il ei ole investeerimisnõustajat või muid sarnaseid teenusepakkujaid.

FOND ei ole teadlik asjaoludest, mis tekitaksid FOND-i oluliste teenusepakkujate puhul huvide konflikti olukorda. Huvide konflikti vältimiseks on kehtestatud investeerimispiirangud, nt piirang, mille kohaselt ei või FOND investeerida Fondivalitseja teistesse fondidesse. Fondivalitseja on kehtestanud sise-eeskirja "Huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise kord", millest Fondivalitseja lähtub oma tegevuses, sh FOND-ile valitsemisteenuste osutamisel.

7.2 FONDIVALITSEJA

FOND-i fondivalitsejaks on valitsemislepingu alusel, EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn. Valitsemisleping on FOND-i asutajate poolt kinnitatud asutamislepingu sõlmimisel ja allkirjastatud FOND-i Äriregistris registreerimise järgselt 11.06.2015.

EFTEN Capital AS on 2008. aastal asutatud fondivalitseja, mille eesmärgiks on EFTEN Capital AS-i valitsetavate investeerimisfondide vara professionaalne valitsemine ja investoritele maksimaalse tootluse tagamine arvestades valitsetavate investeerimisfondide tingimusi. EFTEN Capital AS-le on Finantsinspektsiooni juhatause 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb kolme fondi:

- EFTEN Kinnisvarafond AS, asutatud 2008. aastal, varade maht 214,7 miljonit eurot (seisuga 31.12.2015);
- EFTEN Kinnisvarafond II AS, asutatud 2014. aastal, varade maht 77,1 miljonit eurot (seisuga 31.12.2015);
- EFTEN Real Estate Fund III AS, asutatud 2015. aastal, varade maht 38,9 miljonit eurot (seisuga 31.12.2015).

Hallatavate varade mahu alusel on EFTEN Capital Balti riikide suurim ärikinnisvara valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõtte, EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli (6 ärihoonet koguväärtuses 10,5 miljonit eurot) juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeeringute juhtimisega kogumahas.

Fondivalitsejal on võimekus ja esindused FOND-ile omandatavate kinnisvarainvesteeringute haldamise korraldamiseks kõigis kolmes Balti riigis. Kõik FOND-i investeerimisotsused tehakse Eestis.

2013. aastal asutati Lätis koos Viktors Savins'iga EFTEN Capital SIA, eesmärgiga paremini tagada Lätis kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Läti kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. EFTEN Capital SIA osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

2015. aastal alustas Fondivalitseja koostööd Laurynas Žilys'ga eesmärgiga paremini tagada Leedus kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Leedu kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. 2015. aasta augustis asutati tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB, mis osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

Fondivalitseja nõukogu liikmed on Hannes Tamjärv (nõukogu esimees), Arti Arakas, Peeter Mänd, Olav Miil ja Jaan Pillasaar.

Hannes Tamjärv (sündinud 1961) on EFTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: HTB Investeeringute OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Mälu Instituut, SA Eesti Draamateater, SA Loov Põlvkond, Heateo SA ja Tallinna Suusaklubi. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärv'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu

liikmena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärv'le kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,6% FOND-i aktsiakapitalist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967) EFTEN Capital AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ JPF Holdings, OÜ Five Year Capital, OÜ REM Valdus, Bulgaaria Völakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ ja Teenusmajanduse Koda. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaar'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaar'le kuulub läbi valdusettevõtte DSVH OÜ 2,77 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi AS-i Helmes 3,6 % FOND-i aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957) EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, Eesti Aerutamise föderatsioon, AS Betooneimeister, AS Betooneimeister Jõhvi, AS Betooneimeister Tartu, AS Vigrelle, AS Laatre Piim, AS Maasu, OÜ Metsatervenduse, AS Wellman Invesco, AS Freenergy, OÜ Geoforce, FOND-ile teadaolevalt puuduvad Peeter Mänd'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Mänd'ile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 3,6 % FOND-i aktsiakapitalist.

Olav Miil – informatsioon on esitatud ülal punktis 6.10.2.

Arti Arakas – informatsioon on esitatud ülal punktis 6.10.2

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Maie Talts.

Fondivalitseja poolt määratud FOND-i fondijuht on Viljar Arakas.

Viljar Arakas: informatsioon on esitatud ülal punktis 6.10.3.

Maie Talts (sündinud 1974) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008.a. Alates oktoobrist ka EFTEN Capital AS juhatuse liige. Eelnevalt töötas aastatel 2006-2008 Arco Vara AS nõukogu juristina ning Arco Vara AS juriidilise osakonna juhina. 2007. aastal osales Maie Talts Arco Vara börsil noteerimise töögrupis õigusliku auditi läbiviimise ja aktsiate noteerimise ettevõtte poolse projektjuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvaraholduse AS juristina ning 1996-1998 AS Arco Vara Tallinna Büroo juristina. Enne Arco Vara kontserniga liitumist töötas aastal 1995 AS-s Laine kinnisvaramaakleri assistendina. Aastatel 1997-2000 oli Maie Talts Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Aukohtu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Maie Talts on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ Loogika, Astlanda Hotelli AS ja Magistral Kaubanduskeskuse OÜ. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Talts'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Maie Talts on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna 1996 aastal ning jätkas õpinguid 2004 aastal Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas, mille lõpetas 2008 aastal. Käesoleval ajal jätkab õpinguid Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas magistriõppes. On osalenud mitmetel õigusteaduse seminaridel ja täiendkoolitustel. Maie Talts'le kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja ja 0,36% FOND-i aktsiakapitalist.

Fondivalitseja poolt FOND-ile osutatava valitsemisteenuse sisu:

FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sealhulgas FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Investeermisteenuste sisuks on:

- (i) FOND-i äriplaani ja põhikirja vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;
- (ii) investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*'i teostamine (väärtuse analüüs, üürike või rentnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja keskonda puudutatav analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistes kolmes peamises valdkonnas:
 - a) tehniline – ehitustehniline ekspertiis veendumaks, et ehitised ja rajatised on ostuks ja edasiseks eksploatatsiooniks sobilikus korras ning määratakse edasiste investeeringute, vajalike parenduste vajadus;
 - b) juriidiline – õiguslik audit, veendumaks, et esitatud informatsioon kinnistu, sellel asuvate hoonete ja rajatiste ning koormatiste, samuti kinnistuga seotud lepingute osas vastab tegelikkusele;
 - c) äriline-finants – audit veendumaks, et müügiprospекtis vms dokumendis esitatud informatsiooni vastab tegelikkusele ning kontrollida objekti vastavust FOND-i tingimustele;
- (iii) riskide hindamine ja investeerimisotsuste tegemine;
- (iv) objektide ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamine ning vajalike lepingute sõlmimine Fondi nimel.

Fondivalitseja osutab FOND-ile seoses FOND-i valitsemisega lisaks järgmisi teenuseid:

- aktsiate väljalaske ja tagasivõtmise või tagasiostmise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- vajaduse korral omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamine Fondi aktsionärile;
- FOND-i aktsionärile vajaliku teabe edastamine ning muu klienditeenindus;
- FOND-i aktsiate turustamise korraldamine (kusjuures Fondivalitseja ei korralda käesoleva Prospekti alusel toimuvat Pakkumist ja Aktsiate turustamist selle käigus);
- FOND-i vara arvestuse pidamine;
- FOND-i kuuluvate ettevõtete raamatupidamine. Raamatupidamiseteenust osutatakse turuhinna alusel ning see ei sisaldu valitsemistasus;
- FOND-i vara puhasväärtuse arvutamine;
- FOND-i vajaduse korral (s.t juhul, kui registrit ei pea EVK) FOND-i aktsiate registri pidamise korraldamine;
- FOND-i tulu arvestamine ning tulu jaotamise korraldamine FOND-i aktsionäride vahel;
- Fondivalitseja ja FOND-i tegevuse seadusele ja muudele õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
- eelnevalt nimetatud punktides tegevustega otseselt seotud tegevused;
- FOND-i valitsemisega seotud õigusteenuste osutamine. Õigusteenuse osutamine Fondivalitseja poolt ei sisaldu valitsemistasus. Teenust osutatakse turuhinna alusel või ostetakse sisse vastavat kompetentsi omavalt teenusepakkujalt;
- FOND-i investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemiste ja omandamistega seoses ning muudes FOND-i ja selle investeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

8 DEPOSITOORIUM

FOND-i depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn. Depooleping on sõlmitud FOND-i, Fondivalitseja ja depositooriumi vahel 11.06.2015. Swedbank AS on Eesti Vabariigis registreeritud krediitiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks.

Depositooriumi poolt FOND-ile osutatava teenuse sisu:

Depositoorium hoiab FOND-i vara ning täidab muid talle seadusega pandud ülesandeid vastavalt depoolepingule.

Depositooriumi vara hoidmise kohustus on väärtpaberite puhul piiritletud selliste väärtpaberitega, mida on võimalik kajastada FOND-i või Fondivalitseja nimel avatud väärtpaberikontol või mida on võimalik depositooriumile füüsiliselt üle anda. Väärtpaberite hoidmisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduse §-s 88¹ nimetatud nõudeid. Muu vara puhul seisneb depositooriumi vara hoidmise kohustus selle vara omandiõiguse regulaarses hindamises ja selle üle arvestuse pidamises. Omandiõiguse hindamisel tugineb depositoorium Fondivalitseja esitatud teabele ja dokumentidele ning võimaluse korral teistele välistele tõenditele. Vara omandiõiguse arvestus peab olema vastavuses Fondivalitseja esitatud teabe ja dokumentidega ning teiste väliste tõenditega.

Depositooriumil on õigus delegeerida FOND-i vara hoidmise kolmandatele isikutele kooskõlas investeerimisfondide seaduse alusel kehtestatud Rahandusministri 20.05.2014 määruse nr 15 „Alternatiivfondi valitsejale ja tema valitsetava investeerimisfondi depositooriumile esitatavad“ §-ga 18. Viidatud sätte kohaselt on depositooriumi ülesannete edasiandmete lubatud vaid järgmiste tingimuste täitmisel: 1) ülesannete edasiandmine peab olema põhjendatud ning selle eesmärk ei tohi olla seaduses sätestatud nõuete järgimisest kõrvalehoidumine; 2) depositoorium valib fondi vara hoidva kolmanda isiku vajaliku hoolsusega, et tagada selle kolmanda isiku usaldusväärsus; 3) depositoorium on enne ülesannete edasiandmist ja ka edaspidi kohustatud kontrollima, kas kolmanda isiku organisatsioonilise ja tehnilise korralduse tase ning finantsseisund on piisav tema lepingujärgsete kohustuste täitmiseks; 4) väärtpaberite hoidmise ülesannete edasiandmine on lubatud vaid isikule, kelle üle teostatakse tõhusat järelevalvet ja kellele kohaldatakse tõhusaid usaldatavusnõudeid, sealhulgas miinimumkapitali nõudeid; 5) fondile või Fondivalitsejale kuuluvate väärtpaberite kolmanda isiku valdusse kuulumist kontrollib vähemalt korra aastas audiitorettevõtja.

Lisaks nimetatule FOND-i depositoorium:

1) kontrollib aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või depositooriumi nimel avatud kas lepinguriigi keskpangas või krediitiasutuses või kolmanda riigi krediitiasutuses juhul, kui selle krediitiasutuse asukohariigi õiguse kohaselt on tal õigus osutada väärtpaberituru seaduse § 44 punktis 1 nimetatud teenustega samaväärseid teenuseid ja tema üle teostatava järelevalve tõhusus on samaväärne Euroopa Liidu krediitiasutuste järelevalvega;

2) hoolitseb, et FOND-i tulust tehakse aktsionäridele väljamaksed õigusaktides ja FOND-i tingimustes või põhikirjas sätestatu kohaselt.

Depositoorium võib teha FOND-ile kuuluvate väärtpaberite ülekandeid ning teha nendega mis tahes muid toiminguid (nt teostada neist tulenevaid õigusi), samuti käsutada FOND-i arvetel olevat raha üldjuhul üksnes Fondivalitseja eelneva instruksiooni alusel.

8.1 AUDIITOR

FOND-i audiitor on audiitor on Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti Vabariik. Täpsemat teavet FOND-i audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/ee/et>. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu (koduleht audiitorkogu.ee) liige.

FOND-i Leedus asuvate Tütarettevõtjate audiitor on PricewaterhouseCoopers UAB, registrikood 111473315, asukoht J. Jasinskio g. 16B, Vilnius, Leedu Vabariik. Täpsemat teavet audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/lt/en>. PricewaterhouseCoopers UAB on Leedu Audiitorkogu (Lietuvos Auditorių Rūmai; koduleht www.lar.lt) liige.

FOND-i Lätis asuval Tütarettevõtjal ei ole audiitorit, kuivõrd SIA “ERF Martim” ei oma äritegevust ja sellest tulenevalt puudub audiitori määramise kohustus.

8.2 VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA

Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse kohaselt on kõigil Eesti aktsiaseltsidel kohustus registreerida oma aktsiad AS-i Eesti Väärtpaberikeskus poolt peetavas Eesti Väärtpaberite Keskregistris (EVK-s). Täpsem teave EVK kohta on leitav aadressil www.e-register.ee.

FOND-i aktsiad on registreeritud EVK-s ISIN koodi EE3100127242 all.

9 FOND-I TASUD JA KULUD

FOND-i poolt makstavate oluliste tasude ja kulude maksimaalsed summad on toodud käesolevas Prospekti peatükis. Olukordades, kus selliseid tasusid ja kulusid ei ole võimalik otseselt kvantifitseerida, on nende kohta toodud arvutamise meetodika. Ükski FOND-i teenusepakkuja ei saa FOND-iga seotud ülesannete täitmise eest tasusid või muid hüvesid kolmandatelt isikutelt.

9.1 VALITSEMISTASU

Fondivalitsejale makstav valitsemistasu koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.

Põhitasu suurus on suurus on 2% (kaks protsenti) FOND-i investeeritud kapitalilt aastas. Põhitasu makstakse arvestuskuu viimaseks kuupäevaks. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.

Edukustasu on täiendav valitsemistasu, mis sõltub FOND-i edukusest. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui:

- toimub FOND-i investeerimisobjekti müük ning investeerimisobjekti müügihind on kõrgem kui selle investeerimisobjekti ostuhind ja ostmisega seotud kulude summa;
- toimub FOND-i investeerimisobjektide koondatud müük ning müüdavate investeerimisobjektide summaarne müügihind on kõrgem kui müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade ja ostmisega seotud kulude summa.

Edukustasu suurus on 20% (kaksikümmend protsenti) summast, mis on investeerimisobjekti müügihinna (või koondatud müügi korral müüdavate investeerimisobjektide müügihindade summa) ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna, ostmise kulude ja parenduskulude (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide ostuhindade, ostmisega seotud kulude ja parenduskulude summa) ning investeeritud kapitali referentstootlikkuse („Hurdle rate“) vahe. Investeeritud kapitali referentstootlikkus (FOND-i investeerimisobjekti (või koondatud müügi puhul müüdavate investeerimisobjektide või väärtuste summa) on 10% (kümme protsenti) aastas.

Juhul, kui investeerimisperioodi järgselt otsustab FOND-i üldkoosolek FOND-i börsil noteerimise, siis edukustasu Fondivalitsejale välja ei maksta, vaid arvestatakse edukustasu summa mitterahalise sissemaksena FOND-i aktsiateks FOND-i börsil noteerimise hinnaga ja Fondivalitseja omandab FOND-i aktsiad. Juhul, kui ilmneb võimatus edukustasu FOND-i aktsiateks ümberarvestamiseks eelmises lauses nimetatud viisil, kuulub edukustasu väljamaksmisele ning Fondivalitseja kohustub omandama FOND-i aktsiad FOND-i börsil noteerimise hinnaga ning edaspidi põhineb Fondivalitseja edukustasu börsipäeva sulgemishinnal. Fondivalitsejal on õigus saada edukustasu, kui FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda FOND-i börsil noteerimise ajal. Sulgemishinda korrigeeritakse:

- Börsil oleku aja varasematel perioodidel makstud dividendide ning dividendide tulumaksu summa ühe aktsia kohta liidetakse aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnale;
- Sulgemishinnast lahutatakse börsil oleku aja varasemate perioodide minimaalne tootlikkus, mis võrdub 10% iga eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva sulgemishinnast.

Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.

Edukustasu makstakse välja aruandeaastale järgneval aastal kolmekümne päeva jooksul FOND-i majandusaasta aruande kinnitamisest.

FOND-i poolt Fondivalitsejale valitsemislepingu alusel tasumisele kuuluva valitsemistasu osas võib Fondivalitseja eelnevalt FOND-i teavitades, arve esitada ka osadena jaotades tasu proportsionaalselt investeeringute osakaalule FOND-i Tütarettevõtjate vahel ning sellisel juhul tasuvad FOND-i Tütarettevõtjad vastava valitsemistasu osa otse Fondivalitsejale.

9.2 DEPOOTASU

Kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot kehtib aastane miinimumtasu 10 000 eurot, mida arvestatakse ja mille eest arved esitatakse igakuiselt. Varade mahu suurenemisel üle nimetatud määra on tasu suurus 0,03% aastas FOND-i varade mahult.

FOND-ile vara omandamise tehingu sõlmimisel kohaldub tehingutasu 1000 eurot tehingu kohta.

Lisaks ülaltoodud tasudele on FOND kohustatud hüvitama deposiitoriumile teenuse osutamise käigus tekkinud põhjendatud kulud.

9.3 MUUD KULUD

9.3.1 Fondivalitsejale hüvitatavad kulud

FOND hüvitab Fondivalitsejale alljärgnevad kulud:

- FOND-iga seotud lepingute koostamisega seotud juriidilise nõustamise kulud;
- *due diligence*'i välispartnerite kulud;
- hindamisaktide kulud;
- FOND-i raamatupidamise kulud.

9.3.2 Fondi poolt tasumisele kuuluvad muud kulud

FOND katab ise alljärgnevad kulud:

- kapitali kaasamise kulud (laenulepingute sõlmimise kulud, aktsiaemissioonide korraldamiskulud);
- kinnisasja omaniku kinnisasjaga seotud kulud;
- FOND-i nõukogu liikmete tasud (kui FOND-i aktsionäride üldkoosolek otsustab nõukogu liikmetele tasusid maksta);
- FOND-i juhatuse liikmete tasu (kui FOND-i nõukogu otsustab juhatuse liikmetele tasu maksta);
- sisekontrolli tasu (kui FOND-i nõukogu määrab sisekontrolli);
- auditeerimise ja aruannete tõlkimise kulud;
- pankade teenustasud;
- kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud kulud juhul, kui kinnisasja hindab väline hindaja;
- kinnisvaramaaklerite tasud (kui objekt ostetakse või ostetud objekt antakse üürile maakleri vahendusel). Seejuures kinnisvaramaakleri tegevusega on võrdsustatud Fondivalitseja müügijuht, kelle ülesandeks on FOND-i vara üürile andmine, kui selline isik on ametisse määratud;
- FOND-i aktsiate registreerimise ja hoidmisega seotud tasud;
- depootasu vastavalt deposiitoriumiga sõlmitud lepingule;
- muud Fondi igapäevase tegevusega seotud pisikulud.

10 MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõtte FOND-i üldistest ning valdkonnapõhistest maksustamise põhimõtetest. Kokkuvõtte eesmärk on anda ülevaade sellistest maksustamise põhimõtetest, mida kohaldatakse FOND-ile ning selle aktsionäridele, muuhulgas dividendide ning kapitalitulu maksustamisel dividendide väljamaksmisel ning aktsiate emiteerimisel. Allolev kokkuvõtte ei ole laiaulatuslik, kõikehõlmav ja põhjalik maksuülevaade ning seda ei peaks tõlgendama professionaalse maksunõustamisena. Iga individuaalne investor peaks Pakkumise või aktsiate omanduse küsimuses pöörduma professionaalsete maksunõustajate poole.

10.1 ETTEVÕTTE TULUMAKS

Hetkel Eestis kehtiv ettevõtte tulu maksustamise süsteem erineb traditsioonilisest ettevõtte tulu maksustamisest selles osas, et ettevõtte maksustamine on lükatud tulu teenimise ajalt tulu jagamise ajale. Seetõttu tekib ettevõttel tulumaksu maksmise kohustus ainult kasumi jagamisel, kusjuures reinvesteeritud kasum jääb maksustamata kuni selle väljamaksmiseni.

Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib dividendide maksmisel, aktsiakapitali vähendamisel ning oma osade tagasiostmisel, samuti ka kaudsel kasumi jagamisel, s.h tuleb tulumaksu maksta erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt ning ettevõtlusega mitteseotud kuludelt.

Kõik ülaltoodud kasumi jaotamised maksustatakse määraga 20/80 (25%) netosummast, s.t 20% jaotatava kasumi brutosummast. Nimetatud ettevõtte tulumaks kuulub maksmisele ainult ettevõtte tasemel, s.t kohustus maksude arvestuse, deklareerimise ning maksmise osas lasub ettevõttel endal. Jaotatavale kasumile kehtestatud tulumaks ei ole kinnipeetav maks ning seetõttu ei rakendata ettevõtte tulumaksu osas rahvusvahelisi maksulepinguid.

Aktsiakapitali vähendamisel ning oma aktsiate tagasiostmisel tehtavad väljamaksed maksustatakse ettevõtte tasemel ainult juhul, kui selliste väljamaksete summa ületab aktsionäride poolt ettevõttesse tehtud varasemate rahaliste ja mitterahaliste sissemaksete summa.

Lisaks ülaltoodule märgime, et dividendide väljamaksmisel esineb erandeid, kus Eesti residentidest juriidilised isikud on tulumaksu maksmise kohustusest vabastatud. Täpsemini, Eesti juriidilise isiku poolt tehtavatele dividendimaksetele ei kohaldata tulumaksu juhul kui väljamakstavad dividendid on saadud teiselt Euroopa Liidu liikmesriigi või Šveitsi maksumaksjalt (v.a maksuvabad piirkonnad) ning dividendide väljamaksmise hetkel omab Eesti ettevõtte vähemalt 10% hääleõigust dividende maksvas ettevõttes. Sama erand kehtib ka kolmandatest riikidest saadavate dividendide osas, kus tulumaks on dividendide väljamaksmisel kinni peetud.

10.2 DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE

Dividendide saajal ei lasu Eestis tulumaksukohustust sõltumata saaja juriidilisest staatusest või sellest, kas saaja on Eesti või mõne muu riigi resident. Seetõttu ei rakendata dividendimaksetele kinnipeetavat tulumaksu ning dividendide näol tehtavad kasumi jagamised maksustatakse tulumaksuga ainult ettevõtte tasemel nii, nagu ülal kirjeldatud. Lisame, et mitteresidentidest dividendide saajatel võib lasuda kohustus deklareerida ning tasuda tulumaks nende residentriigis.

10.3 KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL

Kasum, mida Eesti juriidiline isik saab aktsiate müügist, maksustatakse 20%-lise tulumaksu määraga. Kuna kogu juriidilise isiku poolt teenitud kasum, s.h kapitalitulu, maksustatakse ainult jaotamisel, ei maksustata aktsiate müügil või vahetusel saadud kasumit selle saamise hetkel, vaid väljamaksmisel.

Kapitalitulu, mille mitteresidentid on saanud aktsiate müügist või vahetusest, maksustatakse ainult piiratud juhtudel. Täpsemalt, mitteresidentid on kohustatud tasuma 20% määras tulumaksu Eestis ainult juhul, kui müüakse või vahetatakse sellise ettevõtte aktsiaid, kellele kuulus tehingu hetkel või sellele eelnenud kahe aasta jooksul otseselt või kaudselt Eestis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid või vallasasjadena registreeritud ehitisi üle 50% kõikidest ettevõttele kuuluvatest kinnisvarainvesteeringutest ning kui tehingu tegemisel hetkel kuulus sellele mitteresidentile üle 10% ettevõtte aktsiatest.

Kuna FOND-i näol on tegemist kinnisvarafondiga, peavad mitteresidentid, kellele kuulub üle 10% FOND-i aktsiatest, arvestama potentsiaalse tulumaksukohustusega, mis tekib aktsiate müügil või vahetusel.

Kapitalitulu maksustatakse summas, mis on saadud aktsiate müügi- ja soetushinna vahelt. Kasum, mis saadakse aktsiate vahetusest, maksustatakse summas, mis on aktsiate turuväärtuse ning soetusmaksumuse vahe tehingu tegemise ajal. Kulud, mis on otseselt seotud aktsiate vahetusega, on lubatud aktsionäri kasumist maha arvata.

Eesti residentidest füüsilised isikud ning mitteresidendid on kohustatud maksma 20% määras tulumaksu kasumilt, mis saadakse aktsiakapitali vähendamisel, oma aktsiate tagasiostmisel või ettevõtte likvideerimisel. Maksustatav tulu arvutatakse sellisel juhul saadud maksete ning aktsionäri poolt tehtud soetusmaksumuse vahelt, v.a see osa kasumist, mis on ettevõtte tasemel juba maksustatud.



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2015

EfTEN Real Estate Fund III AS

Registrikood: 12864036

Aruandeaasta algus: 06.05.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Aadress: A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

E-posti aadress: info@efTEN.ee

Veebilehe aadress: www.efTEN.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3	12 Nõuded ja viitlaekumised	21
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE		13 Materiaalne põhivara	21
AASTAARUANNE	6	14 Kinnisvarainvesteeringud	21
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6	15 Laenukohustused	23
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	7	16 Völad ja ettemaksed	24
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8	17 Edukustasu kohustus	24
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE		18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine	25
ARUANNE	9	19 Aktsiakapital	28
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI		20 Tingimuslikud kohustused	28
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	10	21 Tehingud seotud osapooltega	28
1 Üldine informatsioon	10	22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	29
2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	10	23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	29
2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused	10	24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	12	25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali	
3 Tütarettevõtted	18	muutuste aruanne	30
4 Müügitulu	19	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	31
5 Müüdnud teenuste kulud	19	Kasumi jaotamise ettepanek	32
6 Turustuskulud	19	Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta	
7 Üldhalduskulud	19	majandusaasta aruandele	33
8 Muud äritulud	20	Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse	
9 Finantskulud	20	tegevusalade klassifikaatorile	34
10 Tulumaks	20		
11 Raha ja raha ekvivalendid	20		

TEGEVUSARUANNE

Finantsülevaade

EfTEN Real Estate Fund III AS asutati 6. mail 2015. aastal. Fond on esimene EfTEN Capital AS juhtimise all tegutsev kinnisvarainvesteeringutele spetsialiseerunud investeerimisfond, mille aktsiaid pakutakse muuhulgas ka jaeinvestoritele. Fond tegi 2015. aastal oma esimesed kaks kinnisvarainvesteeringut Leedus – Saules Miestas kaubanduskeskus soetati 2015. aasta augustis ning Ulonu büroohoone Vilniuses 2015. aasta lõpus.

EfTEN Real Estate Fund III AS'i esimese tegevusaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 1,508 miljonit eurot ning puhaskasum samal perioodil oli 1,492 miljonit eurot. 2015. aastal sisaldas puhaskasum neto-kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (vara väärtuse muutus miinus potentsiaalne edukustasukohustus) summas 1,118 miljonit eurot.

Konsolideeritud brutokasumi marginaal oli 2015. aastal 97%, seega moodustasid kinnistute haldamisega otseselt seotud kulud 2015. aastal kokku kõigest 3% müügitulust.

Kontserni kinnistutega seotud kulud, turustuskulud, üldkulud ning muud tulud ja -kulud moodustasid 2015. aastal müügitulust 33,7%.

	06.05.2015-31.12.2015
€ miljonites	
Üüritulu, kinnistutega seotud muud tasud	1,508
Kinnistutega seotud kulud, s.h turustuskulud	-0,204
Intressikulud ja intressitulud	-0,197
Neto üüritulu miinus finantskulud	1,107
Valitsemistasud	-0,085
Muud tulud ja -kulud	-0,219
Kasum enne kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutust, edukustasu kohustuse muutust ja tulumaksukulu	0,802

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2015 summas 38,897 miljonit eurot, s.h kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus moodustas varade mahust 36,506 miljonit eurot.

	31.12.2015
€ miljonites	
Kinnisvarainvesteeringud	36,506
Muud pikaajalised varad	0,080
Käibevara, v.a raha	0,327
Netovõlg	-21,568
Puhasväärtus (NAV)	15,345
Puhasväärtus (NAV) aktsia kohta, eurodes	11,0772
Aktsiaemissioonidest saadud vahendid investeerimiseks	13,853
Perioodi lõpuks investeeritud vahendid	12,398
Perioodi lõpul investeerimata emissioonidest saadud vahendid	1,455

EFTEN Real Estate Fund III AS dividendipoliitika näeb ette, et igal aruandeaastal maksab Kontsern vabast rahavoost 80% aktsionäridele (bruto)dividendideks. Kontsern teeb 2016. aastal aktsionäridele ettepaneku jagada netodividendideks 411 tuhat euros, s.o 3% aktsiate nominaalväärtusest.

Aruandeperioodi kohta	31.12.2015
ROE, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital)x100	19,4
ROA, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmised varad)x100	7,5
ROIC, % (perioodi puhaskasum / perioodi keskmine investeeritud kapital)x100	21,5
DSCR (EBITDA/(intressikulud + graafikujärgsed laenumaksed)	2,8

1 Perioodi keskmine investeeritud kapital on EFTEN Real Estate Fund III AS-i omakapitali sissemakstud aktsiakapital. Näitaja ei arvesta omakapitalina kaasatud vahendite tegelikku investeerimist.

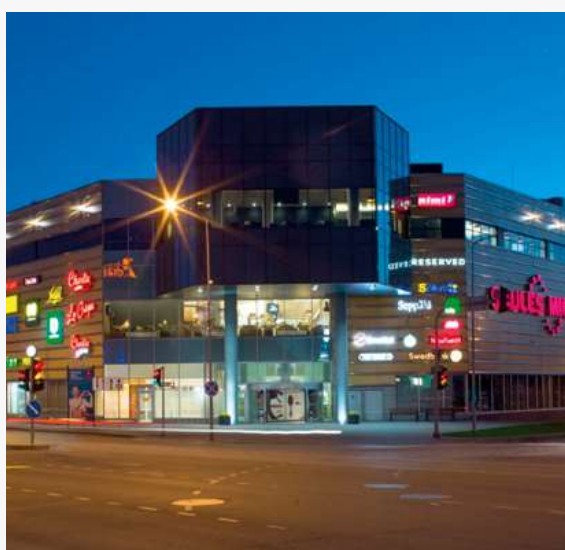
Kinnisvaraportfell

Kontsern investeerib ärikinnisvarasse, millel on tugev ja pikaajaline üürnike baas. 2015. aasta lõpu seisuga on Kontsernil kaks ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 36,506 miljonit eurot ning soetusmaksumus 35,107 miljonit eurot. Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- kaubanduspinnad 78%; 1 investeering
- büroopinnad 22%; 1 investeering

Kinnisvarainvesteeringud, seisuga 31.12.2015	Kontserni osalus	Üüri netopind	Üüritulu aastast (€ tuhandetes)	Täituvus, %	Keskmine üürilepingute pikkus, aastates
Saules Miestas kaubanduskeskus	100	20 693	2 754	89	3,0
Kaubandus kokku		20 693	2 754	89	
Ulonu büroohoone	100	5 174	693	100	2,3
Büroo kokku		5 174	693	100	

Saules Miestas



Kaubanduskeskus, mis asub Šiauliai linna südames, linna parimas asukohas. Hoones asub maakonna bussijaam, mis tagab keskuse kõrge külastatavuse.

Ulonu ärimaja



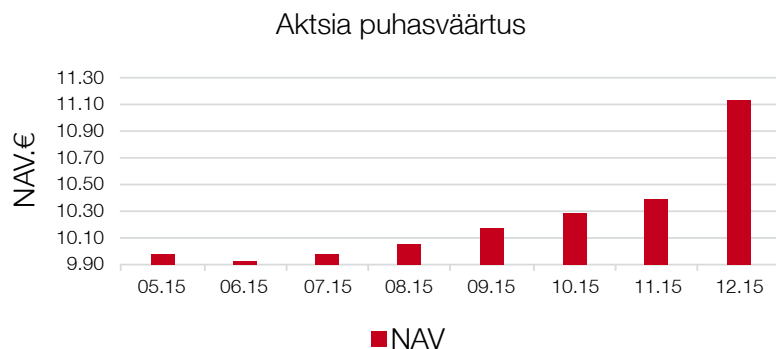
Ulonu ärimaja asub Vilniuse kesksest ärikvartalist 2 km kaugusel. Uus hoone, mille arendaja on ehitanud esindushooneks.

Kontsernile kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üürilepingute kaalutud keskmine aegumistähtaeg on 2,8 aastat ning seisuga 31.12.2015 on Kontsernil kokku 245 üürnikku. Konsolideeritud üüritulust 47,7% moodustab 14 kliendi lepingujärgne tulu.

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
RIMI Lietuva, UAB	13,90%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	6,10%
PST Group	4,20%
LPP Lithuania, UAB	3,20%
UAB Synergium	2,80%
Drogas, UAB	2,40%
Eurovaistinė, UAB	2,30%
New Yorker Lietuva, UAB	2,30%
Topo grupe, UAB	2,10%
Amber food, UAB	1,90%
SPORTLAND LT, UAB	1,90%
Baltika Lietuva, UAB	1,60%
UAB Columbus Lietuva	1,60%
Deichmann avalynė, UAB	1,50%
Ülejäänud	52,30%

Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2015 on EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitali tehtud sissemaksed kokku 13,853 miljonit euro ulatuses ning aktsiate arv seisuga 31.12.2015 oli 1 385 263 tükki.



Seisuga 31.12.2015 oli EFTEN Real Estate III AS-i üks üle 10%-lise osalusega aktsionär – Greatway OÜ, kellele kuulus ettevõttest 18,6%.

Väljavaated 2016. aastale

2016. aasta on alanud finantstrugudele väga raskelt. Peale detsembrikuist USA Federal Reserve'i 0,25% baasintressitõusu ollakse konsensusel, et edasised intressitõstmised on hetkel välistatud ning halva makromajandusliku fooni taustal võib FED oma toonase otsuse ringi vaadata. See on ühtlasi lükanud kaugesse tulevikku intressi baasmäärade tõusu ootused ka Euroopas. Antud teadmisele tuginedes võib eeldada ekspansiivse rahapoliitika jätku pigem kauem kui seda arvati eelmise aasta keskel. Madala intressikeskkonna jätkumine omab otsest mõju ärikinnisvarale, kus võib eeldada edasist tootlusmäärade langust. Balti riikide suhteliselt kõrged tootlusmäärad võrreldes Kesk- ja Ida-Euroopa peamiste keskustega, meelitavad siia regiooni uusi investoreid.

Balti riikides tehti mullu ärikinnisvarainvesteeringuid 1,2 miljardi euro väärtuses. Sellega ületati ka enne kriisi, 2007. aasta, tase kui kogu investeeringute maht oli 1,0 miljard eurot. 2016. aastal võib eeldada taaskordse rekordmäära ületamist, kuid samas jääb Balti ärikinnisvaraturg jätkuvalt kordades ebalikviidsemeks kui Skandinaavia arenenud kinnisvaraturud. Ärikinnisvara väärtuse kasvu panustab, eelkõige tänu uute investorite lisandumisele, jätkuv tootlusmäärade langus. Üüritasemetel tõus on pigem marginaalne, kuna uute äripindade nõudlus ja pakkumine on suures piiris tasakaalus. Balti riikide lõikes eksisteerib

teatud anomaaliaid, nagu näiteks lisanduv uute kaubanduspindade maht Tallinnas või uute büroopindade maht Vilniuses, kuid suures piiris on erisegementide lõikes nõudlus ja pakkumine suhteliselt hästi tasakaalus.

Eeldades tänase julgeolekuolukorra jätkuvat püsimist ning uute makromajanduslike vapustuste puudumist, tuleb 2016. aasta ärikinnisvarasektorile soodne.

Juhtimine

EFTEN Real Estate Fund III AS asutati 06.05.2015 ning kanti Äriregistrisse 10.06.2015. Asutamise kooskõlastas Finantsinspeksioon oma otsusega 04.06.2015.

11.06.2015. aastal otsustasid aktsionärid kinnitada põhikirja uue redaktsiooni ja suurendada aktsiakapitali uute aktsiate emiteerimise teel. Põhikirja muudatused ja aktsiate avaliku pakumise prospekt kooskõlastati Finantsinspeksioonis. Aktsiate avalik pakumine toimus 15.06-03.07.2015.

Fondi nõukogusse kuuluvad alates asutamisest: Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Sander Rebane ja Olav Miil. Nõukogu võttis vastu otsuseid kokku neljal korral. Vastavalt põhikirjale on nõukogu pädevuses muuhulgas eelarve kinnitamine, tegevusstrateegia määramine ja tegevuses oluliste muudatustega seotud otsust vastuvõtmine, samuti igapäevase majandustegevuse raamest väljuvate tehingute tegemiseks juhatusele nõusolekute andmine.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Viljar Arakas (fondijuht) ja Tõnu Uustalu (fondi investeringute juht).

Vastavalt valitsemislepingule ja fondi põhikirjale valitseb ja käsutab fondi vara fondivalitseja EFTEN Capital AS.

Fondi depositeoriumiks on Swedbank AS.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Müügitulu	4	1 508
Müüdnud teenuste kulu	5	-46
Brutokasum		1 462
Turustuskulud	6	-158
Üldhalduskulud	7	-585
Muud äritulud	8	1 398
Ärikasum		2 116
Finantskulud	9	-197
Kasum enne tulumaksu		1 920
Tulumaksukulu	10	-428
Aruandeaasta puhaskasum		1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku		1 492

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisad	31.12.2015
€ tuhandetes		
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ja viitlaekumised	12	295
Ettemakstud kulud		32
Käibevara kokku		2 311
Kinnisvarainvesteeringud	14	36 506
Materiaalne põhivara	13	75
Immateriaalne põhivara		5
Põhivara kokku		36 586
VARAD KOKKU		38 897
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustused	15	884
Võlad ja ettemaksed	16	400
Lühiajalised kohustused kokku		1 285
Laenukohustused	15	19 845
Muud pikaajalised võlad	16	378
Edukustasu kohustus	17	280
Edasilükkunud tulumaksukohustus	10	1 764
Pikaajalised kohustused kokku		22 268
Kohustused kokku		23 552
Aktiivkapital	19	13 853
Jaotamata kasum	20	1 492
Omakapital kokku		15 345
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 897

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisad	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes		
Puhaskasum		1 492
Korrigeerimised:		
Finantskulud	9	197
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum / -kahjum	14	-1 398
Edukustasu kohustuse muutus	7	280
Põhivara kulum	13	1
Tulumaksukulu	10	428
Korrigeerimine mitterahaliste muutustega kokku		-492
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid		999
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	12,16	-28
Rahavood äritegevusest kokku		971
Kinnisvarainvesteeringute soetus	14	-211
Tütarettevõtete soetus	3	-20 466
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-20 677
Saadud laenud		20 923
Laenude tagasimaksed refinantseerimisel		-12 724
Laenude graafikujärgsed tagasimaksed		-162
Makstud intressid		-200
Aktsiate emiteerimine	19	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		21 689
RAHAVOOD KOKKU		1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 984
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	1 984

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>€ tuhandetes</i>			
Saldo 06.05.2015	0	0	0
Aksiaste emiteerimine	13 853	0	13 853
Tehingud omanikega kokku	13 853	0	13 853
Aruandeaasta puhaskasum	0	1 492	1 492
Aruandeaasta koondkasum kokku	0	1 492	1 492
Saldo 31.12.2015	13 853	1 492	15 345

Aksiakapitali ja omakapitali muutuste kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas 18, 19 ja 20.

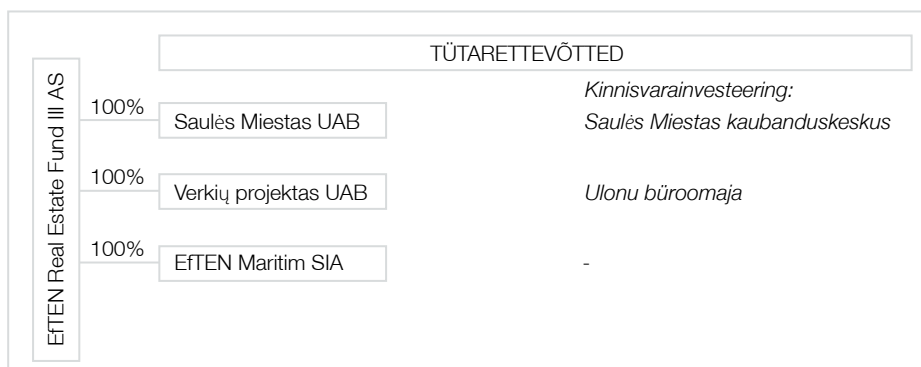
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

1 Üldine informatsioon

EfTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhatuse poolt 29. veebruaril 2016. a. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

EfTEN Real Estate Fund III AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

EfTEN Real Estate Fund III AS omab seisuga 31.12.2015 kahte 100%-list tütarettevõtet Leedus ning ühte 100%-list tütarettevõtet Lätis. Tütarettevõtete kohta on toodud täpsem informatsioon lisas 3.



2 Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

EfTEN Real Estate Fund III AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui on öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

2.1 Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hilisematel perioodidel ja mida Kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Võlainstrumenti klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumentid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfellis, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglasel väärtusel läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel.

Omakapitaliinstrumentid tuleb alati kajastada õiglasel väärtusel. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidi kahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidi kvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidi kahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidi kahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidi kahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidi kahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas.

Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2012” (rakendub 1. veebruaril 2015 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 24 muudeti, et lisada seotud osapoolteks ettevõtte, mis osutab aruandvale ettevõttele või aruandva ettevõtte emaettevõttele võtmejuhtkonna teenuseid (e. „juhtimisettevõtte“), ning et nõuda juhtimisettevõtte poolt aruandvalt ettevõtelt teenuste eest võetud tasu summade avalikustamist. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2014” (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on „avalikustatud mujal vahearuandes“. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadele ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetele, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt

oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontsern hindab uue standardi mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

2.2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

2.2.1 Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

a) Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ. Kontserni sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kontserni kinnisvarainvesteeringud teenivad (või hakkavad valmimisel teenima) üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiivides (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrest ning üürnike riskitasemest. Bilansipäeva seisuga oli kontsernil üks kinnisvarainvesteering, mille õiglase väärtuseks võeti tema soetusmaksumus tulenevalt sellest, et tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel bilansipäeva lähedal. Peale kinnisvarainvesteeringu ostu-müügi tehingu toimumist ei ole kontserni juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi kinnisvaraturul, millest tulenevalt peaks õiglane väärtus olema oluliselt muutunud.

Õiglase väärtuse hindamisel kasutatud eelduste ja sensitiivsuse osas on toodud lisainformatsiooni lisas 14.

b) Hinnangud kontrolli või olulise mõju olemasolu kohta teistes ettevõtetes

Kontsernile kuulub kõikidest tütarettevõtetest 100%-line osalus ning tütarettevõtete kontrollorganitesse kuuluvad Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmed ning Läti ja Leedu juhtimisettevõtete juhtorganitesse kuuluvad maajuhid, kes juhivad kinnisvarainvesteeringuid lokaalselt. Igapäevases majandustegevusest erinevate ning tehinguteks kinnisvarainvesteeringutega on vajalik tütarettevõtete nõukogu otsust, kusjuures nõukogudesse kuuluvad ainult Kontserni emaettevõtte juhtkonna liikmed. Seega on Kontsernil nii kasumi jagamisel kui juhtimisotsuste vastuvõtmisel täielik kontroll oma tütarettevõtete üle.

2.2.2 Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui

hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda Kontsernist sõltumatuid lisatsuseid (maa sihtotstarbe muutmise, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida Kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab EFTEN Real Estate Fund III AS ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõtegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Äriühendused kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 23) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud. Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügi valmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsiooninormid:

Masinaid ja seadmeid	7-10%
Sisustus	15-20%
Arvutid	20-33%

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja –kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole

tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Edukustasukohustus

EFTEN Real Estate Fund III AS ning EFTEN Capital AS vahel on sõlmitud valitsemisleping, mille kohaselt saab EFTEN Capital AS edukustasu 20% kinnisvarainvesteeringute müügi- ja soetushinna vahelt juhul, kui hurdle rate on vähemalt 10% aastasel baasil. Edukustasu arvestatakse kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta summaarselt, s.t kui kogumis müüakse mõni kinnisvarainvesteering soetushinnast madalama hinnaga, arvestatakse kasumlikult müüdud objektide edukustasust maha 20% soetushinnast madalamalt müüdud objektide müügikahjumist. Vastavalt valitsemislepingule kuulub edukustasu väljamaksmisele fondi lõppemisel.

Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud. Perioodikulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõttel oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine ei ole juhtkonna hinnangul tõenäoline.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

Emaettevõtte

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Läti ja Leedu tütarettevõtted

Lätis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum 15% tulumaksumääraga maksustatav. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete

kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha-maa	Kinnisvarainvesteering	Kontserni osalus, %
			31.12.2015
Emaettevõtte			
EFTEN Real Estate Fund III AS	Eesti		
Tütarettevõtted			
EFTEN Maritim SIA	Läti	-	100
Saulės Miestas UAB	Leedu	Kaubanduskeskus Saulės Miestas	100
Verkių projektas UAB	Leedu	Ulonu biurohoone	100

Tütarettevõtted Saulės Miestas UAB ja Verkių projektas UAB tegelevad kinnisvarainvesteeringute üürile andmisega. Tütarettevõtted ei ole börsil noteeritud.

2015. aasta 1. augustil soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Saules Miestas UAB (endine nimi: Titvesta UAB). EFTEN Real Estate Fund III AS maksis tütarettevõtte soetuse eest müüjale koos endiste omaniklaenude tagasimaksega 15 922 tuhat eurot. Tütarettevõtte kontol oli soetuse hetkel raha 576 tuhat eurot. Saules Miestas SIA netovara õiglane väärtus soetuse hetkel oli järgmine:

	Õiglane väärtus
Raha	576
Lühiajalised nõuded	264
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	26 896
Materiaalne põhivara (lisa 13)	70
Immateriaalne põhivara	4
Pangalaenud	-10 332
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-1 257
Muud kohustused	-299
Netovara õiglane väärtus	15 922
Soetusmaksumus	15 922
Firmaväärtus	0

Saulės Miestas UAB on alates soetusest teeninud müügitulu 2015. aastal kokku 1 446 tuhat eurot ning ärikulud alates soetusest on olnud kokku 398 tuhat eurot. Alates 2015. aasta algusest on Saulės Miestas UAB eraldiseisvana teeninud müügitulu kokku 3 360 tuhat eurot ning ärikulud on aasta peale kokku olnud 909 tuhat eurot.

10.08.2015 asutas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte EFTEN Maritim SIA Lätis eesmärgiga osaleda enampakkumisel kinnisvarainvesteeringu soetuseks. Kontsern enampakkumist ei võitnud ning tütarettevõttele ei kuulu 31.12.2015 seisuga ühtegi kinnisvarainvesteeringut. Tütarettevõtte asutamisel maksis EFTEN Real Estate Fund III AS EFTEN Maritim SIA omakapitali 4 tuhat eurot.

01.12.2015 soetas EFTEN Real Estate Fund III AS 100%-lise tütarettevõtte Leedus Verkių Projektas UAB, makstes osaluse

eest koos endiste omaniklaenude ülevõtmisega 5 577 tuhat eurot. Ettevõtte ostubilanss auditeeriti tehingu järgselt ning auditeerimise tulemusel vähenes ostuhind 38 tuhande euro võrra. Ostuhinna vähenemise eest tasus müüja 2016. aasta jaanuaris ning nõue summas 38 tuhat eurot on kajastatud seisuga 31.12.2015 Kontserni lühiajaliste nõuete koosseisus.

Tütarettevõttele kuulus soetuse hetkel kinnisvarainvesteering Vilniuses. Tütarettevõtte ei oma muud majandustegevust, v.a kinnisvarainvesteeringu omamine, mistõttu ei ole soetust kajastatud äriühendusena vaid varade ostuna. Tütarettevõtte varade ja kohustuste väärtused aseisuga 01.12.2015 on toodud allolevas tabelis.

	Väärtus
Raha	459
Lühiajalised nõuded	56
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	8 000
Materiaalne põhivara (lisa 13)	5
Pangalaenud	-2 392
Edasilükkunud tulumaksukohustus (lisa 10)	-440
Muud kohustused	-148
Netovara väärtus	5 539
Soetusmaksumus	5 539

4 Müügitulu

Tegevusalad	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Üüritulu büroopindadelt (lisa 14)	58
Üüritulu kaubanduspindadelt (lisa 14)	1 151
Muud müügitulud	299
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	1 508

Kogu Kontserni 2015. aasta müügitulu on teenitud Leedus.

5 Müüdnud teenuste kulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Vara kindlustus	-9
Maamaks ja kinnisvaramaks	-35
Palgakulud, s.h maksud	-2
Müüdnud teenuste kulu kokku (lisa 14)	-46

6 Turustuskulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Reklaam, reklaamüritused	-158
Turustuskulud kokku	-158

7 Üldhalduskulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Valitsemisteenus (lisa 21)	-85
Bürookulud	-6
Palgakulud, s.h maksud	-70
Konsultatsioonikulud	-116
Edukustasukohustuse muutus (lisa 17)	-280
Muud üldhalduskulud	-26
Amortisatsioonikulud (lisa 13)	-1
Üldhalduskulud kokku	-585

8 Muud äritulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	1 398
Muud äritulud kokku	1 398

9 Finantskulud

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Intressikulud	-177
Muud finantskulud	-20
Finantskulud kokku	-197

10 Tulumaks

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Tulumaksukulu	-76
Edasilükkunud tulumaksukulu	-352
Tulumaksukulu kokku	-428

Tulumaksukulu 2015. aastal on seotud Leedus asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisega.

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 edasilükkunud tulumaksukohustus summas 1 764 tuhat eurot seoses Leedus asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning maksustamise väärtuse vahega . Edasilükkunud tulumaksu maksmise kohustus tekib Kontsernil kinnisvarainvesteeringu müügil (st hiljem kui aasta pärast). Edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestus aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

Algsaldo 06.05.2015	0
Lisandumine äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	1 697
Muud muutused	-285
Edasilükkunud tulumaksukohustuse muutus kasumiaruandes	352
Saldo 31.12.2015	1 764

11 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Nõudmiseni hoiused	1 977
Raha kassas	8
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 984

12 Nõuded ja viitlaekumised

Lühiajalised nõuded ja viitlaekumised

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Ostjate tasumata summad	300
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	253
Muud lühiajalised nõuded	38
Muud lühiajalised nõuded kokku	38
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	3
Muud viitlaekumised	1
Viitlaekumised kokku	4
Nõuded ja viitlaekumised kokku	295

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 nõue detsembris soetatud tütarettevõtte osaluse soetusmaksumuse tagasimakse osas osaluse müüja vastu summas 38 tuhat eurot.

13 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Muu materiaalne põhivara
<i>€ tuhandetes</i>			
Jääkväärtus 06.05.2015	0	0	0
Soetusmaksumus 06.05.2015	0	0	0
Akumuleeritud kulum 06.05.2015	0	0	0
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	57	19	76
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1	0	-1
Jääkväärtus 31.12.2015	56	19	75
Soetusmaksumus 31.12.2015	57	19	76
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	-1	0	-1

14 Kinnisvarainvesteeringud

Seisuga 31.12.2015 on Kontsern teinud investeeringud järgmistesse kinnisvarainvesteeringutesse:

Nimetus	Asukoht	Pindala (m²)	Kasulik pind (m²)	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turväärtus 31.12.2015	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>							
Saules Miestas kaubanduskeskus	Saules Miestas, Leedu	21 094	19 881	08.2015	26 896	28 506	72%
Ulonu büroohoone	Vilnius, Leedu	2 200	5 174	12.2015	8 000	8 000	20%
Kokku			25 055		34 896	36 506	92%

2015. aastal on Kontserni kinnisvarainvesteeringutes toimunud järgmised muutused:

	Kinnisvarainvesteeringud kokku
Saldo seisuga 06.05.2015	0
Kapitaliseeritud parendused	211
Soetused äriühendustest ja tütarettevõtete soetusest (lisa 3)	34 896
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	1 398
Saldo seisuga 31.12.2015	36 506

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

31 detsembri seisuga või perioodi kohta	06.05.2015-31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4)	1 209
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud (lisa 5)	-46
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015	36 506

Kõik EFTEN Real Estate Fund III AS üüritulu tootvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

Kontserni ettevõtete ning üürnike vahel sõlmitud üürilepingud vastavad katkestamatute kasutusrendilepingute tingimustele. Nimetatud rendilepingute tulu jaguneb järgmiselt:

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed	31.12.2015
€ tuhandetes	
kuni 1 aasta	2 262
2-5 aastat	2 777
Üle 5 aasta	763
Kokku	5 802

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise eeldused ja alused

Kontserni kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu hindaja. Seisuga 31.12.2015 Kontserni aruandes kajastatud kaubanduspindade kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Kontserni juhtkond kasutab büroopinna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel tehinguhinda, kuna ostu-müügitehing toimus 2015. aasta lõpus ning peale seda ei ole kinnisvaraturul toimunud olulisi muutusi.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamismeetod	Üüritulu aastas	Diskontomäär	Kapitalisatsiooni- määr	Keskmine üürihind €/m²
€ tuhandetes						
Büroopinnad	8 000	Tehinguhinnas	693	8,9%	8,0%	11,2
Kaubanduspinnad	28 506	Diskonteeritud rahavood	2 727	9,0%	8,5%	11,1
Kokku	36 506					

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu ning reaalseid kasvumäärasid;
- Vakantsus: kinnisvarainvesteeringu tegelik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Kapitalisatsioonimäär: põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2015 Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele (büroopinna osas juhtkonna hinnangut soetushetkel ning kaubanduspinna osas sõltumatu eksperdi hinnangut bilansipäeva seisuga):

Sektor	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule			Sensitiivsus diskontomääras ja kapitalisatsioonimääras				
	Hinnang	Vähendamise mõju väärtusele	Suurenemise mõju väärtusele			Muutus diskontomääras		
						0,5%	0,0%	0,5%
€ tuhandetes						Õiglase väärtus		
Büroopinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-658	704	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5% 0,0% 0,5%	8 534 8 161 7 831	8 365 8 000 7 678	8 200 7 843 7 528
Kaubanduspinnad	Üüritulu muutus +/-10%	-2 529	2 721	Muutus kapitalisatsioonimääras	-0,5% 0,0% 0,5%	30 305 29 076 27 984	29 707 28 506 27 439	29 124 27 951 26 908

Kõikide Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud taseme kolm sisendeid.

15 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2015 on Kontsernil järgmised laenukohustused:

Laenu andja	Laenuandja päritoluriik	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk seisuga 31.12.2015	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär seisuga 31.12.2015	Laenu tagatis	Tagatise väärtus	Osakaal fondi puhasväärtusest
Swedbank	Leedu	16 500	16 338	18.08.2020	1,70%	hüpoteek - Saules Miestas kinnistu	28 506	106,5%
SEB	Leedu	5 200	4 423	21.12.2020	1,75%	hüpoteek - Ulonu kinnistu	8 000	28,8%
Kokku		21 700	20 761				36 506	135,3%

Lühiajalised laenukohustused	31.12.2015
€ tuhandetes	
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	891
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-7
Lühiajalised laenukohustused kokku	884

Pikaajalised laenukohustused	31.12.2015
€ tuhandetes	
Pikaajalised laenukohustused kokku (lisa 18)	20 730
sh. kohustuste lühiajaline osa	884
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	19 845
Pangalaenud	19 870
Pangalaenude diskonteeritud lepingutasud	-24

Pangalaenud jagunevad tagasimaksmise tähtaegade järgi alljärgnevalt:

Pangalaenude tagasimaksed tagasimaksmise tähtaegade järgi	31.12.2015
€ tuhandetes	
Alla 1 aasta	891
2-5 aastat	19 870

Kontserni pangalaenuodega seotud liikumised aruandeaastal on toodud allolevas tabelis:

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Saldo perioodi alguses	0
Saadud pangalaenu äriühendustel ning osaluste soetustel	12 724
Saadud pangalaenu	20 923
Tagastatud pangalaenu refinantseerimisel	-12 724
Pangalaenu annuiteetmaksed	-162
Kapitaliseeritud lepingutasud	-32
Lepingutasude diskonteerimine	1
Saldo perioodi lõpus	20 730

16 Võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Võlad tarnijatele (lisa 18)	217
Võlad tarnijatele kokku	217
Muud võlad	7
Muud võlad kokku	7
Käibemaks	38
Ettevõtte tulumaks	84
Üksikisiku tulumaks	2
Sotsiaalmaks	2
Maamaks, kinnisvaramaks	13
Maksuvõlad kokku	140
Võlad töövõtjatele	6
Muud viitvõlad	1
Viitvõlad kokku	7
Saadud ostjate ettemaksed	10
Muud ettemakstud tulud	21
Ettemaksed kokku	31
Võlad ja ettemaksed kokku	400

Pikaajalised võlad

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Üürnike tagatisrahad	378
Muud pikaajalised võlad kokku	378

17 Edukustasu kohustus

Kontsern on seisuga 31.12.2015 arvestanud edukustasu kohustust summas 280 tuhat eurot. Edukustasude tekkepõhise arvestuse aluseks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnangud seisuga 31.12.2015. Kulud edukustasu muutusest kajastatakse Kontserni üldhalduskulude koosseisus (vt. lisa 7).

18 Finantsinstrumendid, finantsriskide juhtimine

Kontserni peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud Kontserni kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks. Samuti on Kontserni bilansis raha ja lühiajalised deposiidid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud Kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

	Lisad	31.12.2015
€ tuhandetes		
Finantsvarad - laenud ja nõuded		
Raha ja raha ekvivalendid	11	1 984
Nõuded ostjate vastu	12	253
Finantsvarad kokku		2 237
Finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses		
Laenukohustused	15	20 730
Võlad tarnijatele	16	217
Üürnike tagatisrahad	16	379
Viitvõlad	16	7
Finantskohustused kokku		21 333

Ülaltoodud tabelis esitatud selliste finantsvarade ja finantskohustuste õiglane väärtus, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kontserni riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et riske tuleb võtta tasakaalustatult, arvestades Kontserni poolt kehtestatud reegleid ning rakendades vastavalt olukorrale riskide maandamise meetmeid, mis läbi saavutatakse Kontserni stabiilne kasumlikkus ja aktsionäride vara väärtuse kasv. Uute investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse hoolikalt tulevaste klientide maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning intresside kallinemise riske. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti netorahavoole, mis tagab Kontserni piisava vaba raha säilimise ning kasvu ka peale finantskohustuste täitmist.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks Kontserni investorite riskiootused, mistõttu on liigne riskivõtmine lubamatu ja riskide juhtimiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid.

Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusrisi ja krediidiriski, kahandades seeläbi ettevõtte finantsvõimekust või vähendades investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumentid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt Kontserni pikaajalisi ujuva intressimääraga laenukohustusi.

Seisuga 31.12.2015 on kõik Kontserni laenulepingud sõlmitud ujuva intressi (3-kuu EURIBOR) baasil. Kontserni tegevusaja jooksul 2015. aastal on 3-kuu EURIBOR kõikunud vahemikus -0,133% kuni -0,023% s.o maksimaalne muutus oli 11 baaspunkti. Kontserni olemasolevaid laenukohustusi arvesse võttes suurendaks EURIBOR-i 10-baaspunktiline tõus konsolideeritud intressikulusid 21 tuhande euro võrra aastas, EURIBOR-i määr, mille ületamine võiks kontserni võla kattekordaja viia alla

nõutud (1,2) taseme ning seega mõjuda negatiivselt Kontserni likviidsusele, oleks 4,46%. Kontserni intressikulu suureneks sellisel juhul 960 tuhande euroni aastas.

Tulenevalt intressimäärade hetkel kehtivast madalast tasemest ning turuootustest intressimäärade püsimisele lähitulevikus on intressiriski maandamine eelkõige oluline pikaajalises, 4-7 aasta perspektiivis.

Intressiriski maandamiseks ei ole Kontsern seisuga 31.12.2015 sõlminud intressimäära vahetuslepinguid, kuid tulenevalt Kontserni kinnisvarainvesteeringute pikaajalisest iseloomust ning investeeringutega seotud pikaajaliste laenukohustustega kaalutakse nimetatud lepingute sõlmimist eeldatavasti 2016. aasta esimeses pooles.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Kontserni võimet genereerida positiivseid netorahavoogusid;
- Vakantsus üüripindadel;
- Varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- Pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- Kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- Finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on juhtida netorahavoogusid nii, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning Kontserni võla kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2015 oli Kontserni intressikandvate võlakohustuste osakaal üüritulu tootvatest kinnisvarainvesteeringutest 59% ning võla kattekordaja 2,8.

Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, kusjuures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info Kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2015	Alla 1 kuu	2-4 kuud	4 kuni 12 kuud	2 kuni 5 aastat	üle 5 aasta	Kokku
€ tuhandetes						
Intressikandvad võlakohustused	70	212	569	19 910	0	20 761
Intressimaksed	30	88	231	1 170	0	1 519
Võlad hankijatele	217	0	0	0	0	217
Üürnike tagatisrahad	0	1	6	328	45	379
Viitvõlad	7	0	0	0	0	7
Finantskohustused kokku	324	300	806	21 408	45	22 883

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi Kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu.

Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Samuti näevad kliendilepingud enamikel juhtudel ette üürimaksede tasumise kalendrikuu alguses, mis annab piisava ajavaru klientide maksedistsipliini jälgimiseks ning rahakontodel piisava likviidsuse olemasoluks finantseerimislepingute annuiteetmaksede tegemise päeval. Riski maandamiseks on Kontsern kõikides olulistes üürilepingutes sätestanud kas tagatisrahade maksmise kohustuse, mille arvelt on Kontsernil õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada või on lepingutes sätestatud kliendi garantii andmise kohustus.

Kontserni ettevõtted sõlmivad üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi selliseline analüüs tehakse enne üürilepingu sõlmimist.

Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõime muutmiseks, hindab Kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks, v.a juhul, kui Kontsernil on piisavalt kindlust nõude laekumise osas või on nõuete laekumiseks sõlmitud maksegraafik.

Nõudeid ostjate vastu illustreerib allpoololev tabel:

	31.12.2015
<i>Aegumata</i>	218
Aegunud, s.h	82
Kuni 30 päeva	29
30-60 päeva	4
Üle 60 päeva	49
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-46
Nõuded ostjate vastu kokku	253

Kontserni maksimaalne krediidirisk on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2015
<i>€ tuhandetes</i>	
Raha ja raha ekvivalendid	1 984
Nõuded ostjate vastu	253
Maksimaalse krediidirisk kokku	2 237

Kontserni raha ja raha ekvivalentide hulgas kajastatud pangakontode saldod jagunevad pankade reitingute (Moody's long-term) järgi alljärgnevalt:

Reiting	Saldo 31.12.2015
A1	1 977

Kapitalijuhtimine

Kontserni eesmärgiks kapitali juhtimisel on kindlustada Kontserni võime tegevuse jätkuvuseks, et tagada aktsionäride investeeringu tootlus ja hoida optimaalset kapitali struktuuri.

Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 30% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni.

Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Kontserni juhtkonna hinnangul lubab Kontserni vaba rahavoog maksta investoritele dividende keskmiselt 75% investeeritud omakapitali väärtusest. Kuivõrd Kontsern soetas oma esimese kinnisvarainvesteeringu 2015. aasta augustis ning teise 2015. aasta lõpus, siis 2015. aasta potentsiaalsed dividendid jäävad veidi madalamale tasemele. 2016. aastal teeb EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse aktsionäridele ettepaneku jaotada 2015. aasta kasumist dividendideks 411 tuhat eurot, mis on 3% fondi aktsia nominaalväärtusest.

Õiglane väärtus

Kontserni õiglates väärtuses kajastatud varade ja kohustuste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2015 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik Kontserni laenukohustused kuuluvad Tase 2 gruppi.

19 Aktsiakapital

06.05.2015 allkirjastati EFTEN Real Estate Fund III AS asutamiselting. Asutamise päeval rahalisi tehinguid ei toimunud.

EFTEN Real Estate Fund III AS emiteeris 2015. aastal 1 385 263 aktsiat nominaalväärtusega 10 eurot üks aktsia. Aktsiakapitali tehti seega sissemaksid 13 852 630 euro ulatuses.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 39 440 tuhande euron.

20 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaksukohustus

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Ettevõtte jaotamata kasum	1 492
Potentsiaalne tulumaksukohustus	298
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 194

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Eesti

Maksuhaldur ei ole algatanud ega läbi viinud maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli üheski kontserni ettevõttes. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Läti ja Leedu

Juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

21 Tehingud seotud osapooltega

EFTEN Real Estate Fund III AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% EFTEN Real Estate Fund III AS aktsiakapitalist;
- EFTEN Real Estate Fund III AS juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Real Estate Fund III AS töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- EFTEN Capital AS-i (fondivalitseja).

Kontsern ostis EFTEN Capital AS-lt 2015. aastal valitsemisteenust summas 85 tuhat eurot (lisa 7). EFTEN Real Estate Fund III AS ei ostanud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele 2015. aastal muid kaupu ega teenuseid.

Kontsernil oli 2015. aastal üheksa töötajat, kellele arvestati koos kaasnevate maksudega tasusid kokku 72 tuhande euro ulatuses. Kontserni juhatuse ega nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud ega makstud. Kontserni juhatuse liikmed töötavad Kontsernile valitsemisteenust osutavas ettevõttes EFTEN Capital AS ning juhatuse liikme tegevusega seotud kulud kuuluvad valitsemisteenuse hulka.

22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Tütarettevõtete kajastamist käsitlevaid arvestuspõhimõtteid on emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, muudetud vastavalt IAS 27 „Konsolideeritud ja eraldiseisvad raamatupidamise aruanded“ nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvates esmastes aruannetes, mis on esitatud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aruande lisadena, on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Üldhalduskulud	-98
Ärikahjum	-98
Kasum tütarettevõtetest	1 571
Intressitulud	21
Aruandeaasta puhaskasum	1 493
Aruandeaasta koondkasum kokku	1 493

23 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

	31.12.2015
€ tuhandetes	
VARAD	
Raha ja raha ekvivalendid	548
Nõuded ja viitlaekumised	824
Käibevara kokku	1 373
Põhivara	
Tütarettevõtete aksiad ja osad	12 185
Pikaajalised nõuded	1 800
Põhivara kokku	13 985
VARAD KOKKU	15 358
Laenukohustused	
Võlad	11
Lühiajalised kohustused kokku	11
Kohustused kokku	11
Aktsiakapital	13 853
Jaotamata kasum	1 493
Omakapital kokku	15 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	15 358

24 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

	06.05.2015-31.12.2015
€ tuhandetes	
Rahavood äritegevusest	
Puhaskasum	1 493
Korrigeerimised:	
Intressitulud ja intressikulud	-21
Kasum tütarettevõtete õiglase väärtuse muutusest	-1 571
Rahavood äritegevusest enne käibekapitali muutuseid	-98
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus	8
Rahavood äritegevusest kokku	-89
Rahavood investeerimistegevusest	
Tütarettevõtete soetus	-11 414
Antud laenud	-1 800
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-13 214
Rahavood finantseerimistegevusest	
Aktsiate emiteerimine	13 853
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	13 853
RAHAVOOD KOKKU	548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	548

25 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
€ tuhandetes			
Saldo 06.05.2015	0	0	0
Aktsiate emiteerimine	13 853	0	13 853
Aruandeaasta koondkasum	0	1 493	1 493
Saldo 31.12.2015	13 853	1 493	15 346

Täiendav informatsioon aktsiatega seotud muudatuste kohta on esitatud lisas 19.

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on järgmine:

	31.12.2015
€ tuhandetes	
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	15 346
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-12 985
Tütar- ja ühisettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	12 983
Kokku	15 345

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

(Koopia äriregistri originaalist)

EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Real Estate Fund III AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

29. veebruar 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb EFTEN Real Estate Fund III AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2015	1 492 144
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	74 607
Dividendide jaotamine	411 000
Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist	1 006 537

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

29. veebruar 2016. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2015. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame EfTEN Real Estate Fund III AS 2015. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Arti Arakas
Nõukogu esimees

Siive Penu
Nõukogu liige

Sander Rebane
Nõukogu liige

Olav Miil
Nõukogu liige

Viljar Arakas
Juhatuse liige

Tõnu Uustalu
Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

	EMTAK kood	06.05.2015-31.12.2015	Müügitulu %	Põhitegevusala
€ tuhandetes				
Fondide valitsemine	66301	0	-	jah

EFTEN Real Estate Fund III AS faktileht

Veebruar, 2016

Fondi üldinfo

Aksia ISIN kood	EE3100127242
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS
Aksia nimiväärtus, EUR	10,0000
Aksia puhaskväärtus, EUR	11,3345
Aksiate arv	1 385 263
Konsolideeritud varade maht, EUR tuhandetes	39 948
Konsolideeritud puhaskväärtus, EUR tuhandetes	15 701

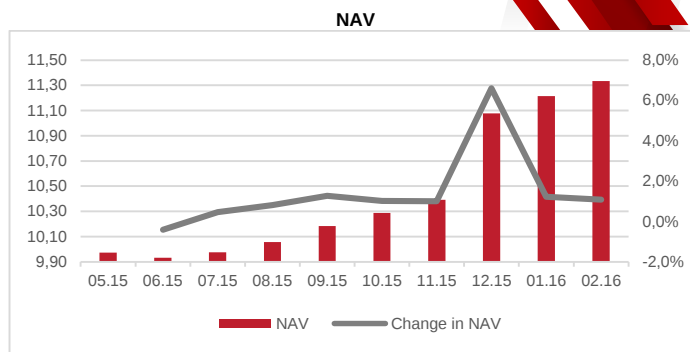
Kinnisvaraportfell

Seisuga 29.02.2016, EUR tuhandetes	
Kinnisvarainvesteeringud, muu põhivara	36 582
Aastane üüritulu sõlmitud lepingute baasil	3 442
Oodatav NOI aasta kohta	3 381
Kaalutud keskmine üürilepingute aegumine aastates	2,9
Vakantsus (EPRA)	1,2%

Suurimad üürnikud	% konsolideeritud üüritulust
RIMI Lietuva, UAB	13,9%
Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisija	6,1%
PST Group	4,2%
LPP Lithuania, UAB	3,2%
UAB Synergium	2,8%
Drogas, UAB	2,4%
Eurovaistinė, UAB	2,3%
New Yorker Lietuva, UAB	2,3%
Topo grupe, UAB	2,1%
Amber food, UAB	1,9%
SPORTLAND LT, UAB	1,9%
Baltika Lietuva, UAB	1,6%
UAB Columbus Lietuva	1,6%
Deichmann avalynė, UAB	1,5%
Ülejäänud	52,3%

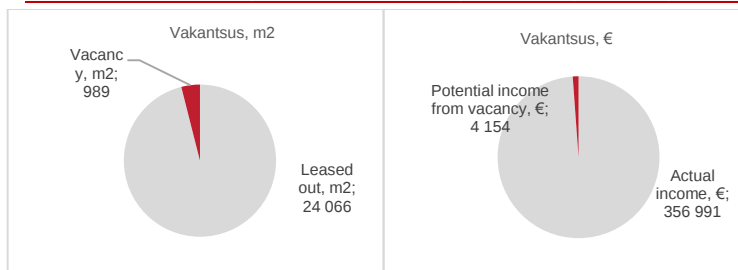
Konsolideeritud bilanss

VARAD	29.02.16	31.12.15
€ tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	3 106	1 984
Nõuded klientide vastu	223	253
Muud lühiajalised nõuded	76	74
Käibevara kokku	3 366	2 311
Kinnisvarainvesteeringud	36 506	36 506
Muud pikaajalised varad	76	76
Varad kokku	39 948	38 897



Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering	Aadress	Kinnistu tüüp	Soetuse aeg	Neto üüripind
Kaubanduskeskus SAULĖS MIESTAS	Tilžės St. 109, Šiauliai, Lithuania	Kaubandus	08.2015	19 881
Büroohoone Ulonu	Verkiu 25c, Vilnius	Büroo	12.2015	5 174
Kokku				25 055

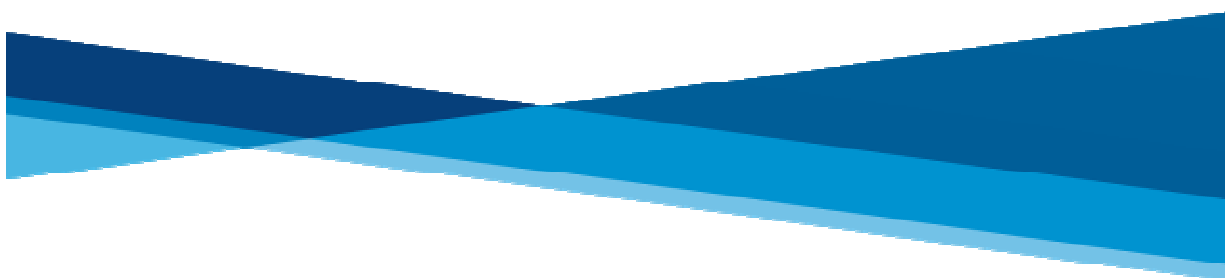


Laenukapital

Seisuga 29.02.2016, EUR tuhandetes	
Laenukohustused kokku	21 391
Kaalutud keskmine laenukohustuste tähtaeg, aastates	4,5
Kaalutud keskmine intressimäär	1,7%
LTV	59%
DSCR (Võlakohustuste kattekordaja), kasvavalt	2,83

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	29.02.16	31.12.15
Lühiajalised laenukohustused	891	884
Pikaajalised laenukohustused	20 500	19 845
Muud kohustused	2 856	2 823
Kohustused kokku	24 247	23 552
Aksiakapital ja ülekurs	13 853	13 853
Jaotamata kasum	1 849	1 492
Omakapital kokku	15 701	15 345
Kohustused ja omakapital kokku	39 948	38 897





MARKET VALUE EXPERT OPINION

SAULES MIESTAS SHOPPING CENTER

TILZES ST. 109, SIAULIAI, LITHUANIA

EFTEN REAL ESTATE FUND III AS

Report No 51/E/15

Date of report: 31th of December 2015

TABLE OF CONTENTS

ASSUMPTIONS AND LIMITATIONS	4
CONFIDENTIALITY AND DISCLOSURE	4
COPYRIGHT	4
COMPLIANCE WITH STANDARDS AND STATUS OF APPRAISERS	5
1. LOCATION OF THE SUBJECT PROPERTY	6
2. SUBJECT PROPERTY IDENTIFICATION, LEGAL STATUS AND DESCRIPTION	9
3. LITHUANIAN ECONOMIC OVERVIEW	14
4. SIAULIAI MARKET OVERVIEW	16
5. INVESTMENT MARKET OVERVIEW	22
6. BASIS OF VALUATION	25
7. MARKET VALUE CALCULATION	28
8. CONCLUSION	31
9. CERTIFICATION	32

31th of December, 2015

**To: Mr Viljar Arakas
EfTEN Real Estate Fund III AS**

Mr. Viljar Arakas, the representative of EfTEN Real estate Fund III AS (hereinafter Client) has turned to Colliers International Advisors OÜ (hereinafter Colliers) with a task to give an opinion on the market value **as of December 2015 (Date of Value)** of the Saules Miestas shopping center property belonging to EfTEN Real Estate Fund III AS portfolio.

According to the initial task, no visual inspection of the real estate object was required. The valuer did not perform inspection during the valuation process, but has visited the property on 4th of August 2015. There have been no significant physical changes with the property between 4th of August and 31st of December (date of report) 2015 according to the Client. The opinion is given as a desktop-valuation. The opinion is based on information retrieved mainly from the Client and partially from public sources. The relevant information is compared with the market information available to Colliers.

Current expert opinion report is compiled for Client's internal use only. The report does not conform to the requirements set for the full valuation report by the relevant local valuation standards (e.g. EVS 875). Therefore the report is not suitable for presenting to financial institutions (e.g. for lending purposes). The Client has been informed about the given aspect and the Client has accepted the aspect.

ASSUMPTIONS AND LIMITATIONS

The main assumptions and conditions of the analysis are as follows:

- 1) The quality class evaluation of the building is based on the general assessment taking into account the known overall condition and the (re)construction or renovation time;
- 2) The valuation was carried out in cooperation between Colliers Estonia and Colliers Lithuania. Colliers Lithuania provided the essential information on the property and the market overview. The calculations and final conclusion on the market value is concluded by Colliers Estonia.
- 3) No mortgages or other possible encumbrances and restrictions are taken into account (excluding the ones coming from the lease relations and assuming the relevant information is presented to Colliers);
- 4) Colliers have not been presented and therefore not analyzed the lease agreements encumbering the subject property. The final opinion is based on the generic data presented by the Client including the rent prices, indexation principles and expiration dates;
- 5) Owner's costs are taken as presented by the Client, adjusted by Colliers according to market principles.
- 6) According to the initial task, no visual inspection of the real estate object was required. The Colliers Lithuania experts are familiar with the property and an additional public information is used in valuation. The valuer did not perform inspection during the valuation process, but has visited the property on 4th of August 2015. There have been no significant physical changes with the property between 4th of August and 31st of December (date of report) 2015 according to the Client.
- 7) An integral part of the present report is a separate MS Excel file [2015-12-28_SM_rentroll_calc_Colliers_final] that includes all the detailed calculations. The present report includes only the final DCF table on each property.
- 8) In addition to the information received from the Client and retrieved from public sources (incl. shopping center homepage <http://saulesmiestas.lt>).

CONFIDENTIALITY AND DISCLOSURE

Before this Report, or any part of thereof, is reproduced or referred to, in any document, circular or statement, and before its contents, or any part thereof, are disclosed orally or otherwise to a third party, the Valuator's written approval as to the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless, where relevant, it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt such approval is required whether or not Colliers International have been referred to by name.

The Valuator understands that it shall be entitled to disclose the Report to such of its directors, officers, employees, financial institutions who are directly concerned with such information and whose knowledge of disclosed information it deems necessary.

COPYRIGHT

Any and all copyrights are reserved by the authors. The possession of this report or its copy does not give the right to duplicate and distribute this report or any part hereof in any way whatsoever, publicize its content or the content of any of its parts, quote this report or make any references to it without the previous written consent of the authors to the specific publication, quotation or reference.

COMPLIANCE WITH STANDARDS AND STATUS OF APPRAISERS

This report has been prepared by Colliers Estonia Head of Investment and Consultation – Margus Tinno, MRICS. Colliers Lithuania office has provided assistance in collecting of property information and market overview..

The Market Value is determined in accordance with the Estonian Valuation Standards (EVS-875), International Valuation Standards (IVS 2013) and RICS Valuation Standards (Red Book 2014).

Colliers International Advisors OÜ is acting as External Appraisers. External Appraiser is defined in the Standards as “An Appraiser that, together with any associates, has no material links with the client, an agent acting on behalf of the client, or the subject of the assignment.”

We confirm that Colliers International Advisors has no direct interest in the properties or the parties associated with it, and are able to provide independent advice.

1. LOCATION OF THE SUBJECT PROPERTY

LOCATION

The Subject Property is located in Siauliai. Siauliai is the fourth largest city in Lithuania, with a population of 103,676. Distance of 210 km to Vilnius, Kaunas – 142 km, Klaipeda – 161 km, Riga – 128 km, Kaliningrad – 250 km. The total city area is 81.13 sq. km. Urban land outside perimeter of the administrative 70,317 km.

Total Population at 1st of July, 2015

Republic of Lithuania	2,902,832
Vilnius	542,990
Kaunas	299,466
Klaipeda	155,032
Siauliai	103,676
Panevezys	94,399

Source: <http://osp.stat.gov.lt/>

Siauliai has long been a junction node. The following highways go through Siauliai:

- A9 Panevezys-Siauliai / E272 Vilnius-Panevezys-Siauliai-Palanga-Klaipeda,
- A11 Siauliai-Palanga / E272 Vilnius-Panevezys-Siauliai-Palanga-Klaipeda,
- A12 Ryga-Siauliai-Tauragė-Kaliningradas / E77 Pskovas-Ryga-Siauliai-Karaliaucius-Warszaw-Krakow-Budapest,
- The city has the Western Bypass A18.

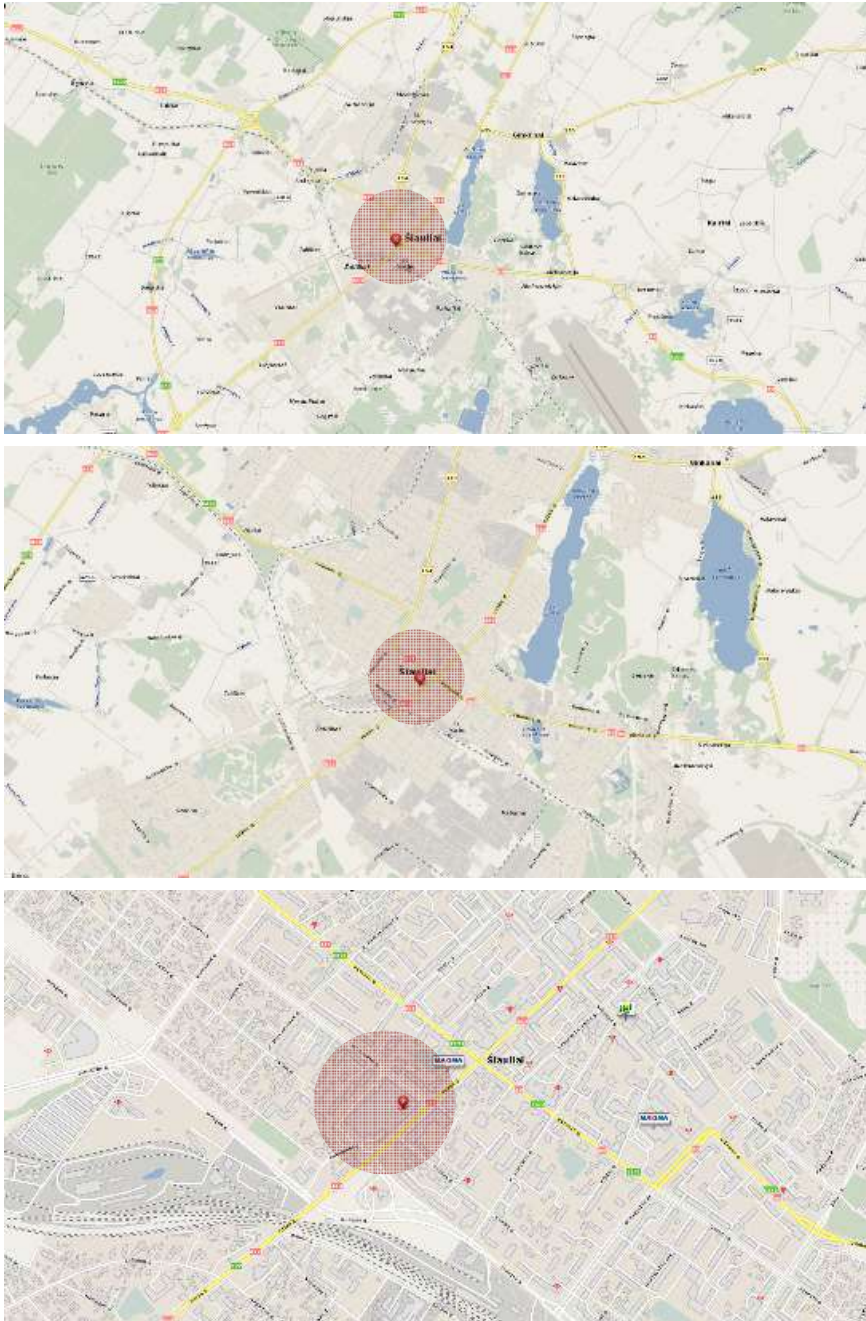
Local roads of Siauliai city are as follows:

- 154 Siauliai-Gruzdžiai-Naujoji Akmene,
- 150 Siauliai-Pakruojis-Pasvalys,
- 213 Aleksandrija-Ginkunai.

There is a Siauliai railway station in the city. There is also a military airport Zokniai here, which is used mainly by the Lithuanian Armed Forces and NATO air patrols.

26 bus routes and 8 minibus routes serve the needs of the residents of the city.

Location of the Subject Property



Map: <http://maps.lt>

Since the 19th century Siauliai has become an industrial centre. During the soviet years, the city produced electronics, mechanical engineering, wood processing, construction industry. Most of the industrial enterprises were concentrated in urban areas. At present, approx. 3,800 enterprises carry out their activities in Siauliai (see the table below). Unemployment rate registered in Siauliai amounts to 5.6% (data as of November 1, 2015 (source <https://www.ldb.lt>)).

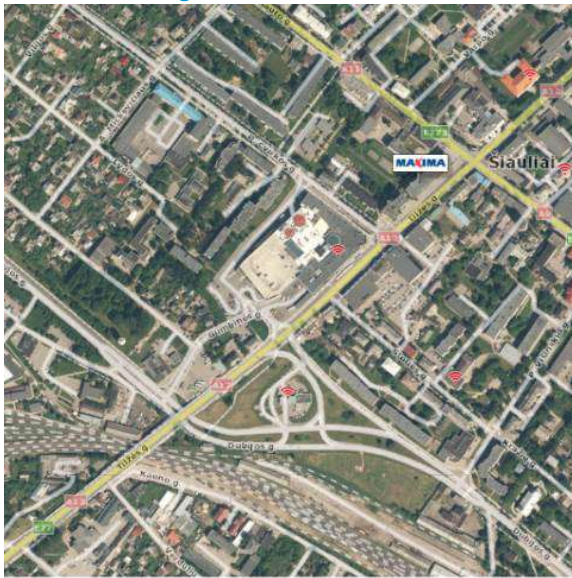
Economic Entities in Operation at the Beginning of 2015 in Siauliai City Municipality | Units

Economic entities	No.
TOTAL	3,739
Agriculture, forestry and fishing	43
Mining and quarrying	4
Manufacturing	381
Electricity, gas, steam and air conditioning supply	38
Water supply; sewerage, waste management and remediation activities	12
Construction	291
Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles and motorcycle	936
Transportation and storage	285
Accommodation and food service activities	120
Information and communication	77
Financial and insurance activities	31
Real estate activities	156
Professional, scientific and technical activities	268
Administrative and support service activities	101
Public administration and defence; compulsory social security	18
Education	137
Human health and social work activities	115
Arts, entertainment and recreation	80
Other service activities	646

Source: <http://osp.stat.gov.lt/>

Siauliai city grows mainly due to local business efforts rather than foreign investments. There is a well-developed industry, construction, active small and medium business in the city. Over the past few years construction was increasing. New companies carry out their activities in the territories of big companies that went bankrupt a decade ago. The main shopping and entertainment centres functioning in Siauliai are Akropolis, Saules Miestas, Arena, Bruklinas, Tilze.

Close Surroundings



Map: <http://maps.lt>

The Subject Property is situated in the central part of the city. The city centre (municipality) is located less than 1 km away. The Property is located at Telzes St. which is the main street of the city centre. Siauliai bus station is situated in the Subject Property, in conjunction with shopping centre. Commercial (including new developed projects) and residential quarters (both single-family and multi-storey residential houses) prevail in close surroundings. Multi-purpose commercial enterprises often operate on the ground floors of multi-storey buildings.

The Subject Property is attractive due to the following features:

- Strategic location – the city centre which is easily accessible from any part of the city;
- Active business location with a well-developed territory infrastructure and the abundance of various private companies and public institutions in close surroundings;
- Neighborhood of the central bus station (integrated in the same building) which ensures intensive pedestrian flows;
- Good parking conditions: 719 parking places, additional parking next to the building.

General evaluation: From the real estate point of view the location of the Subject Property is considered as strategically attractive place for commercial buildings (shopping centre). The access and infrastructure with some notes are convenient as well.

2. SUBJECT PROPERTY IDENTIFICATION, LEGAL STATUS AND DESCRIPTION

IDENTIFICATION OF THE SUBJECT PROPERTY

Subject Property: real estate complex – **a shopping centre Saules Miestas** (the full property list, related to the Subject Property, is provided in the table below), located at Tilzes St. 109, Gumbines St. 4, , Gumbines St. 6, Siauliai city, Siauliai city municipality, Lithuania.

Property List, Related to the Subject Property

Property name, address	Unique (cadastral) No.	Area	Ownership
Siauliai, Tilzes St. 109			
Land plot	2901-0011-0415 (2901/0011:415)	1.7308 ha	Leaasehold. Owner: Republic of Lithuania Leaseholder: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193
Building – Multifunctional shopping center with integrated bus station and a hotel	4400-0746-6691	40,760.33 sqm	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193
Other engineering constructions - Courtyard area	4400-1116-0717	-	
Siauliai, Gumbines St. 4			
Land plot	4400-0619-7231 (2901/0011:524)	0.3397 ha	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193
Other engineering constructions - Courtyard area with entrance ramp	4400-1116-0682	-	
Siauliai, Gumbines St. 6			
Land plot	2901-0011-0042 (2901/0011:42)	0.0389 ha	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193

THE LEGAL STATUS AND DESCRIPTION OF THE SUBJECT PROPERTY

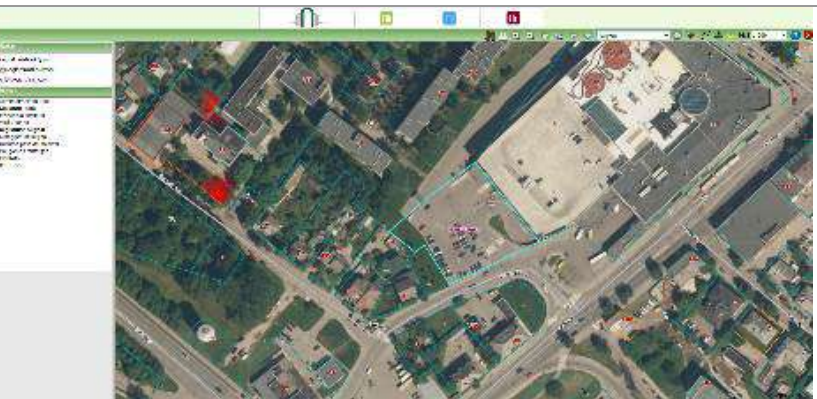
The data about the legal characteristics of the Subject Property is taken from State Enterprise Centre of Registers, copies of the Real estate cadastral files, land plots plans and other documents, presented by the Customer. The full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register, reg. No. 29/12565, 40/95136, 44/420035, 29/4050 extracted on 2015-12-17, are presented in the annexes.

Land Plot (1.7308 ha, unique No. 2901-0011-0415)

Plans	
Real Property	Land Plot
Address	Siauliai, Tilzes St. 109
Register No.	29/12565
Unique No.	2901-0011-0415
Cadastral No.	2901/0011:415
Area	1.7308 ha
Built-up area	1.7308 ha
Main use	Other
Land plot method of use	Commercial objects area
Ownership	Owner: Republic of Lithuania
Other tangible property rights	Servitude - the right to install and maintain communications, melioration equipment (serving)
Legal facts	Mortgage* Leaseholder: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193. Basis of registration: 2002-12-11 State land lease agreement No.N29/02-0332, 2005-01-10 County Governor's Order No. V-56, 2010-02-22 agreement change the contract No. N29/10-0012. Term: from 2002-12-11 till 2101-12-11
Special conditions of use	IX. Protection zones of gas pipeline. XLIX. Protection zones of water, rainwater and wastewater plumbing networks and equipment. XLVIII. Heating and hot water supply networks protection zone XX. Underground water (waterworks) sanitary protection zone VI. Protection zones of electricity lines. V. Aerodrome protection and sanitary protection zone I. Protection zones of communication lines.
Measuring type	Land plot has been formed by cadastre measurements

* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

Land plot (0.3397 ha, unique No. 4400-0619-7231)

Plans	
--------------	--

Real Property	Land Plot
Address	Siauliai, Gumbines St. 4
Register No.	44/420035
Unique No.	4400-0619-7231
Cadastral No.	2901/0011:524
Area	0.3397 ha
Built-up area	0.3397 ha
Main use	Other
Land plot method of use	Commercial objects area
Ownership	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestas", e.c. 300073193. Basis of registration: 2007-05-18 Purchase and sale agreement No. VB7-4857
Legal facts	Mortgage*
Special conditions of use	XLIX. Protection zones of water, rainwater and wastewater plumbing networks and equipment. The protected tree and bush plantations, growing in non-forest land XX. Požemių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos IX. Protection zones of gas pipeline. VI. Protection zones of electricity lines. I. Protection zones of communication lines.
Measuring type	Land plot has been formed by cadastre measurements

* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

Land plot (0.0389 ha, unique No. 2901-0011-0042)

Plans	
Real Property	Land Plot
Address	Siauliai, Gumbines St. 6
Register No.	29/4050
Unique No.	2901-0011-0042
Cadastral No.	2901/0011:42
Area	0.0389 ha
Built-up area	0.0389 ha
Main use	Other
Land plot method of use	Single and two-family residential buildings area
Ownership	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestas", e.c. 300073193. Basis of registration: 2012-07-12 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. VB7-6179
Legal facts	Mortgage*
Special conditions of use	XX. Underground water (waterworks) sanitary protection zone IX. Protection zones of gas pipeline. VI. Protection zones of electricity lines. V. Aerodrome protection and sanitary protection zone

	II. Road protection zone I. Protection zones of communication lines.
Measuring type	Land plot has been formed by cadastre measurements

* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

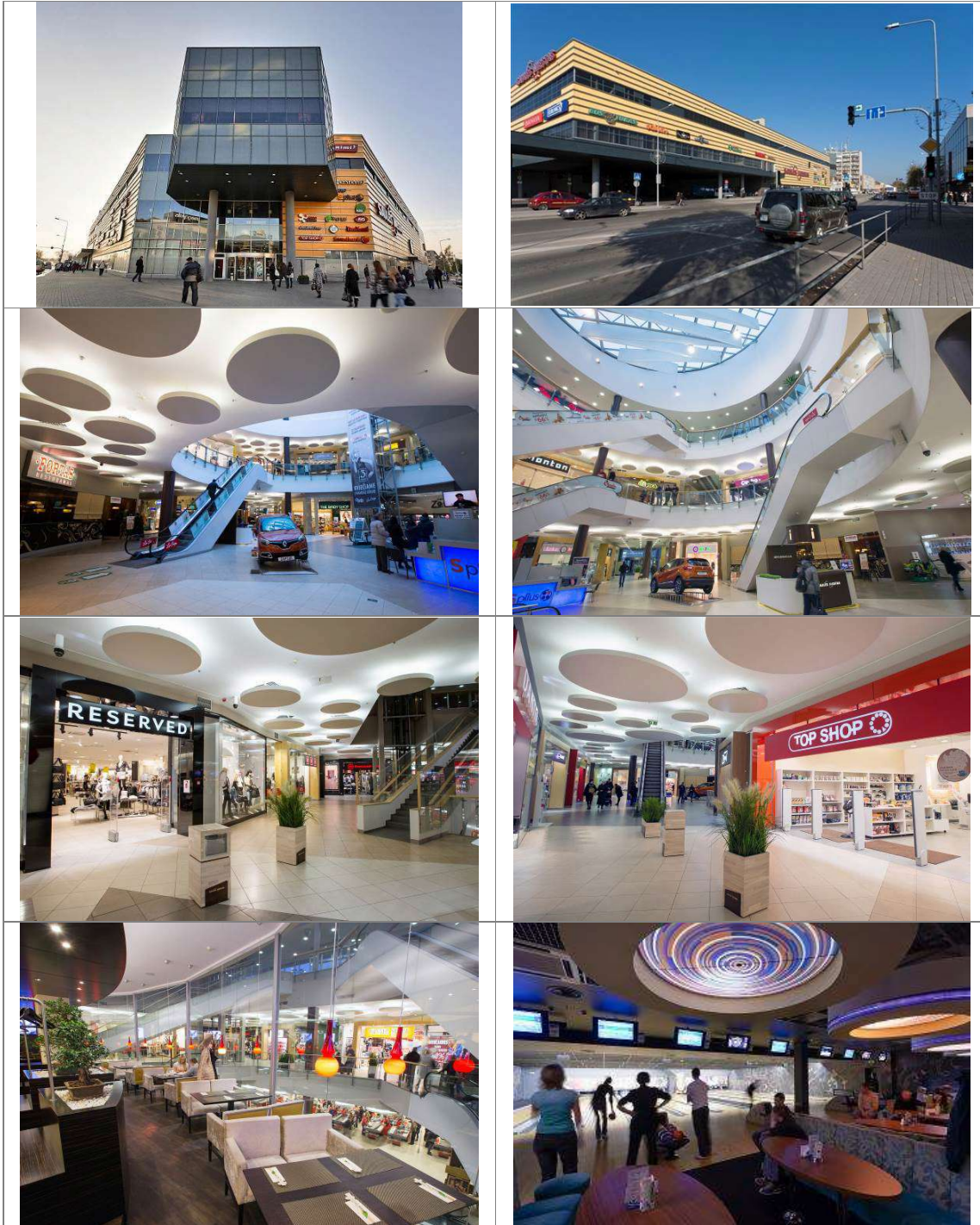
Building – Multifunctional shopping centre with integrated bus station

Address	Siauliai, Tilzes St. 109
Real Property	Building – Multifunctional shopping center with integrated bus station. PS! There was an initial plan to construct also a hotel, but this waqs never carried out. The current owner of the property is not planning to construct the hotel.
Register No.	40/95136
Unique No.	4400-0746-6691
Main use	Retail
Building mark	2E13g
Condition	Unfinished construction
Year of construction	2005-2007
The stage of completion	94 %
No. of floors	13
Total area	40,760.33 sqm
Main area	22,832.17 sqm
Volume	225,254 m3
Footprint area	14,329.00
Ownership	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestas", e.c. 300073193. Basis for registration: 2006-10-03 Building suitability for use act, 2007-03-06 Building suitability for use act, 2007-04-06 Building suitability for use act, 2007-06-20 Building suitability for use act
Legal facts	Mortgage* Lease agreements*
Main constructions	Heating: Local heating. Water supply: Municipal water supply. Sewage disposal: municipal sewage. Gas: No. Walls: Metal with frame.
Notes	The building is formed Tilzes St. 109, land cadastral number 2901/0011: 0415 and Gumbines St. 4, land cadastral number 2901/0011: 0524

* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

Other Engineering Constructions - Courtyard Area

Address	Siauliai, Tilzes St. 109
Real Property	Other engineering constructions - Courtyard area (b1 198,03 sqm., b2 717,95 sqm., b3 1143,97 sqm., b4 474,66 sqm., b5 1163,69 sqm., b6 6,08 sqm., b7 11,24 sqm., b8 55,54 sqm.)
Register No.	29/12565
Unique No.	4400-1116-0717
Main use	Other engineering constructions (yard equipment)
Building mark	b
Year of construction	2006-2007
The stage of completion	100 %
Ownership	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestas", e.c. 300073193. Basis for registration: 2007-06-21 Building suitability for use act
Legal facts	Mortgage*
Main constructions	Asphalt, concrete



* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

Other Engineering Constructions - Courtyard Area with Entrance Ramp

Address	Siauliai, Gumbines St. 4
Real Property	Other engineering constructions - Courtyard area with entrance ramp (b1-2671,24 sqm, b2-22,99 sqm, b3-29,86 sqm, b4-51,44 sqm, b5-45,79 sqm)
Register No.	44/420035
Unique No.	4400-1116-0682
Main use	Other engineering constructions (yard equipment)
Building mark	b
Year of construction	2006-2007
The stage of completion	100 %
Ownership	Freehold. Owner: UAB "Saulės miestai", e.c. 300073193. Basis for registration: 2007-06-20 Building suitability for use act
Legal facts	Mortgage*
Main constructions	Asphalt, concrete

* - more information presented in the full excerpts from the Central Data Bank of the Real Estate Register in the annexes.

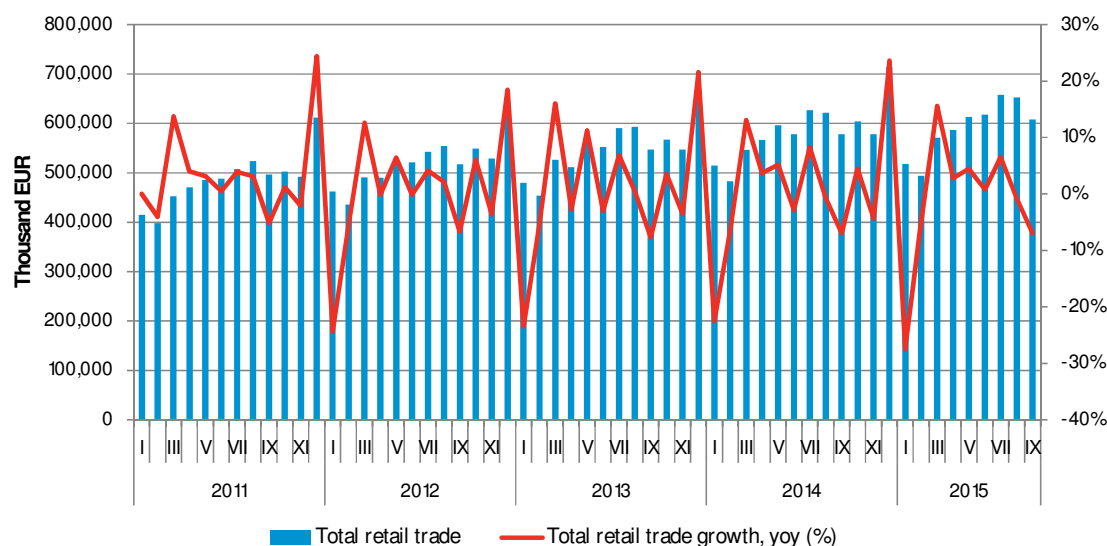
3. LITHUANIAN ECONOMIC OVERVIEW

ECONOMIC OVERVIEW

Continuing growth in domestic consumption and an increase in value added of the construction sector maintained the Lithuanian economy among the fastest growing in the EU. Marked instability in the geopolitical situation and weak recovery of the Euro zone economy had a slight negative impulse for the growth of the Lithuanian economy in 2014, especially during H2 when exchange of sanctions between Russia and the EU began. According to the Lithuanian Department of Statistics data, GDP growth in Lithuania for 2014 stood at 2.9 per cent or 0.4 per cent lower than in 2013. In 2015 decreasing trend remained.

During first two quarters of 2015 GDP growth stood at 1.4 per cent each, compared to the same periods of 2014. Nevertheless, in Q3 2015 a slight increase of GDP growth was observed (1.7 per cent, compared to the same period last year). Domestic consumption remained to be the main driver of country's economic growth that lead to greater amounts of import growth than the export. These factors explain the low level of GDP growth during Q1-Q3 2015. Yet, economic growth perspectives remain positive with growing domestic consumption, improving business indicators and constantly decreasing unemployment rates.

Retail Trade Turnover and Growth by Months, yoy %



Source: The Lithuanian Department of Statistics

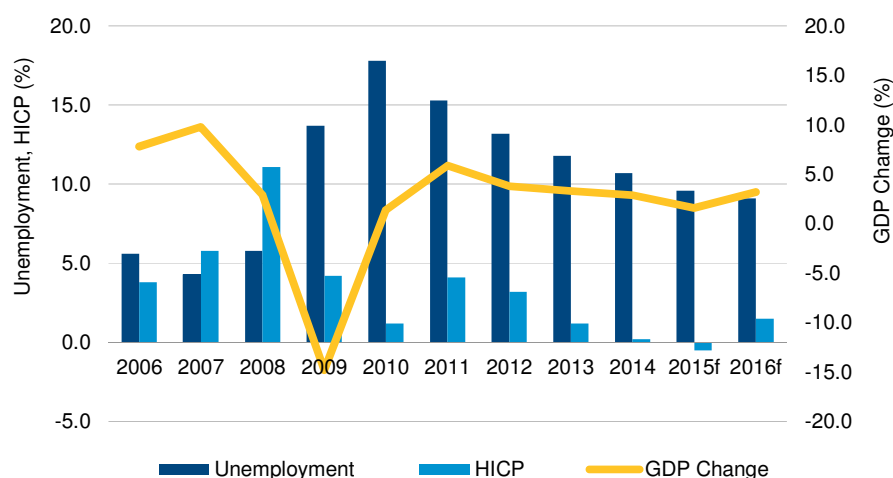
The average annual change in consumer prices in 2014 stood at + 0.2 per cent y-o-y, or 1.0 per cent lower than in 2013. As usual, the biggest decrease was recorded in communication (-6.3 per cent) and transport (-1.9 per cent) services as well as clothing and footwear (-0.3 per cent). Growth of prices was registered among alcoholic beverages and tobacco products (3.8 per cent) together with hotels, cafes and restaurant services (2.8 per cent).

In Q3 2015 vivid changes of HICP index (average of -0.7 per cent compared to the same period last year) were observed and mostly connected to the currency change in January 1 of 2015 and declining oil prices. The inflation will prevail to be negative due to decreasing prices of energy. In accordance with the prognosis of the Lithuanian bank HICP index will reach an average of -0.5 per cent during 2015.

Situation in the labour market continued to be positive. The unemployment rate in 2014 stood at 10.7 per cent, or 1.1 per cent lower than in 2013, mainly due to a decrease in youth and long-term unemployment. As a result, every third person aged 15–24 was employed. Moreover, further wage increases were also recorded. In 2014 growth of real earnings was even higher than that of gross wages (5 per cent and 4.6 per cent growth, respectively) compared to 2013.

According to Statistics Lithuania the unemployment rate in Q3 2015 reached 8.3 per cent. The unemployment rate in the near future is expected to maintain positive trends as general improvements in the labour market with growing numbers of work places and increasing wages will encourage employees to find a job rather than live on social benefits. Based on prognosis of Lithuanian bank the unemployment rate will reach an average of 9.6 per cent during 2015.

Dynamics of GDP Growth, Unemployment Rate and HICP in Lithuania



f-forecast

Source: The Lithuanian Department of Statistics

In 2014, trade volume in Lithuania grew by 5.6 per cent compared to 2013. The highest increase in retail volume was recorded among non-food products (8.4 per cent) with retail sales of food, beverages and tobacco increasing by 2.4 per cent. This confirms that the basket of goods is changing, with customers spending less money on the first necessity goods (such as food) and prepared to acquire additional products. Besides, a significant increase (27.6 per cent) was recorded in retail sales via mail order houses or via the internet.

In Q3 2015 retail trade grew by 5.3 per cent, compared to the same period last year. In the beginning of year 2015 a short term decline of retail turnover growth was observed (2.9 per cent during Q1 2015) which was mostly influenced by the change of national currency and seasonal fluctuations. Meanwhile, the second and the third quarters of the year were more favourable and domestic consumption remained to be the main driver of country's economic growth.

Key Economic Indicators of Lithuania

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Q3 2015	2015f	2016f
Nominal GDP, EUR billion	29.0	32.7	26.9	28.0	31.2	33.3	35.0	36.3	27.6	n/a	n/a
GDP at Chain-linked Volume, EUR billion	31.5	32.3	27.6	28.0	29.7	30.9	31.9	32.8	24.9	n/a	n/a
GDP growth, % yoy	11.1	2.6	-14.8	1.6	6.1	3.8	3.3	2.9	1.7	1.7	2.9
Industrial Production, % yoy	1.5	4.9	-13.8	6.3	6.4	3.7	3.3	3.8	3.9	n/a	n/a
Unemployment Rate, % avg	4.3	5.8	13.7	17.8	15.3	13.4	11.8	10.7	8.3	9.4	9.0
Growth of Average Monthly Gross Earnings, %	20.5	19.4	-4.4	-3.3	2.9	3.8	5.1	4.6	5.5	4.8	5.0
Total Public Debt, % GDP	16.8	15.5	29.5	38.5	39.4	38.3	36.6	38.3	37.8**	n/a	n/a
HICP avg., % yoy	5.8	11.1	4.2	1.2	4.1	3.2	1.2	0.2	-0.7	-0.4	1.4
CPI avg., % yoy	13.8	9.5	-10.6	-4.3	3.9	3.7	3.9	1.7	1.9	n/a	n/a
Fiscal Balance, % GDP	-1.0	-3.3	-9.5	-7.2	-5.5	-3.0	-2.6	-0.6	n/a	n/a	n/a
Export, EUR billion	12.5	16.1	11.8	15.7	20.2	23.0	24.5	24.4	16.9	23.7	23.7
Import, EUR billion	17.8	21.1	13.1	17.7	22.8	24.9	26.2	26.5	19.0	24.6	25.1
C/A Balance, EUR billion	-4.1	-4.2	1.0	0.0	-1.2	-0.1	0.4	0.1	n/a	n/a	n/a
C/A Balance, % GDP	-14.4	-12.9	3.7	0.1	-3.7	-0.2	1.2	0.4	0.3**	-2.5	-3.5
Cumulative FDI, EUR billion	10.3	9.2	9.2	10.0	11.0	12.1	12.7	12.1	n/a	n/a	n/a
LTL/USD aop	2.7513	2.5230	2.3569	2.4828	2.6099	2.4822	2.6060	2.5273	2.8573	n/a	n/a
LTL/EUR aop	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	3.4528	n/a	n/a

f-forecast

*-preliminary data

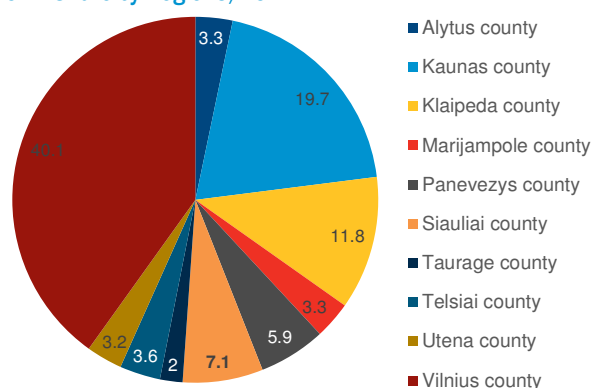
**-Q2 2015 data

Source: The Lithuanian Department of Statistics, Ministry of Finance, Bank of Lithuania

4. SIAULIAI MARKET OVERVIEW

Siauliai county formed 7.1 per cent of total Lithuanian GDP and amounted to EUR 2,593.8 million in 2014. A decrease of Siauliai city's GDP share was observed in 2010-2014 year period. During this time, Siauliai city's GDP share decreased by 0.3 per cent. On the other hand the amount of GDP created in Siauliai county has been growing averagely by 6.2 per cent yearly (2010-2014).

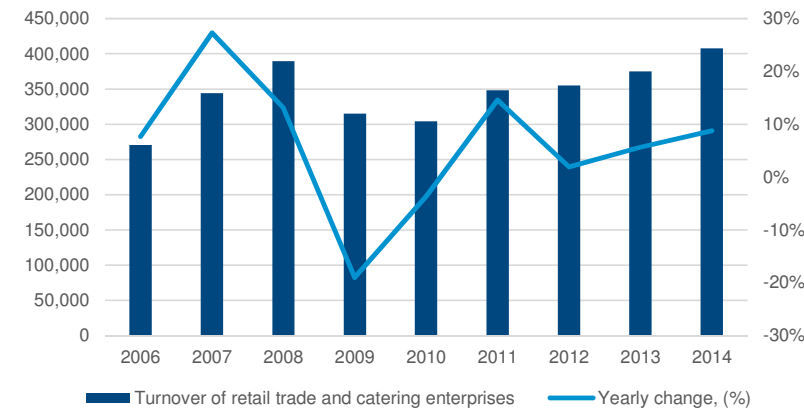
GDP Share by Regions, 2014



Source: The Lithuanian Department of Statistics

Retail trade and catering enterprises turnover in Siauliai has been steadily growing for four years in a row. During 2011-2014 the average growth reached 7.7 per cent. A significant increase was observed in 2013-2014 when turnover of retail trade and catering enterprises increased by 8.8 per cent. This change was mostly connected with increased domestic demand and general welfare.

Turnover of Retail Trade and Catering Enterprises in Siauliai City

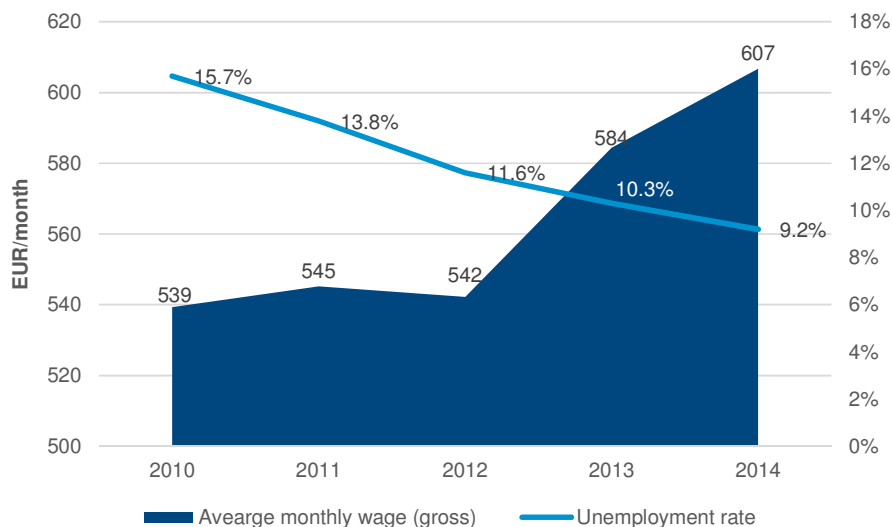


Except of motor vehicles and motorcycles

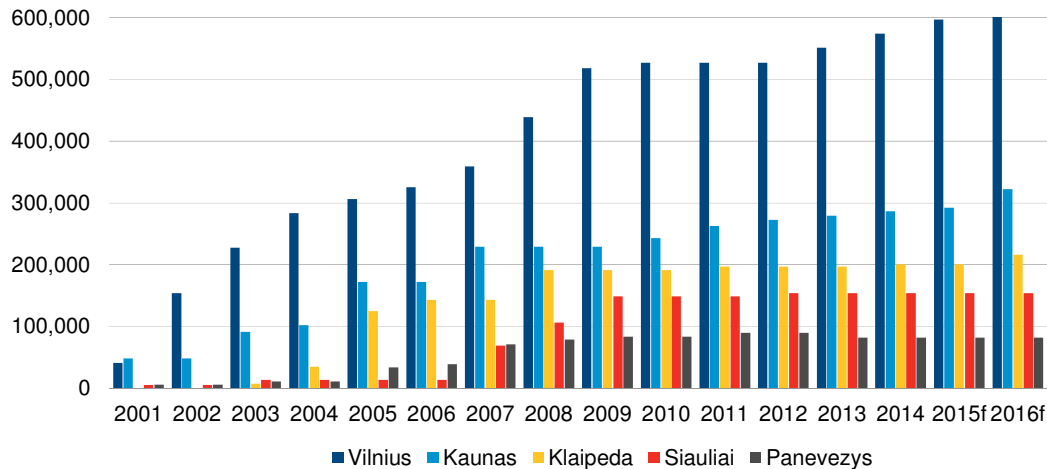
Source: The Lithuanian Department of Statistics

The unemployment rate in Siauliai city has been steadily decreasing in 2010-2014. During this period it shrank by 6.5 per cent. Uneven gender unemployment in Siauliai is also an issue as in the rest of the county as there were 8.4 per cent of women and 10.0 per cent of men unemployed in 2014 in Siauliai city. Another factor witnessing improving labour conditions in Siauliai city is the growth of wages. During 2010-2014 the growth by 12.6 per cent of gross average monthly wages was observed reaching 607 EUR. During Q3 2015 average monthly wages in Siauliai grew by 7.0 per cent (compared to the same period last year) outrunning the average growth of the county by 1.5 per cent.

Unemployment Rate and Average Monthly Gross Wages in Siauliai City



Retail Stock in Major Cities of Lithuania

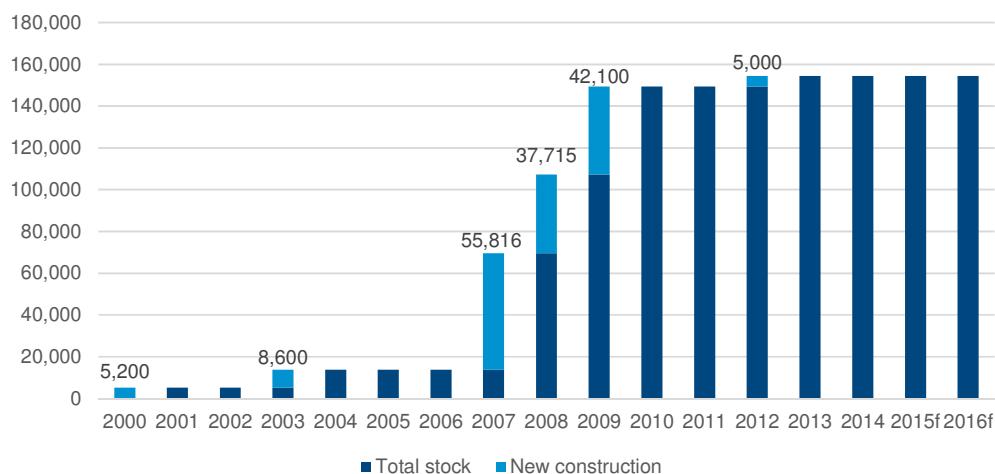


Source: Colliers International

The Siauliai retail market started to emerge in 2007, when several large and modern shopping centres were introduced to the market. Before 2007 Siauliai didn't have strong shopping centres at all and the retail market consisted only of supermarkets, hypermarkets belonging to major retail chains and some stores of local retailers. Intensive expansion of shopping space in Siauliai has been recorded only for three years, as financial crisis dramatically changed the situation in the RE market, including the retail property sector. Besides, the market has already been saturated.

At the end of Q4 2015 the Siauliai retail space supply stood at 154,430 sqm. The city was not active during the last three years. The last market supplementation was recorded in 2012 when 5,000 sqm Promo Cash & Carry was implemented in Karaliaucius St. At present, only grocery retail chains are still expanding in the city with no plans to open a bigger shopping centre. That is mostly influenced by extremely high amounts of market supplementation before the crisis period.

Retail Stock in Siauliai



f-forecast

Source: Colliers International

Major Shopping Centres in Siauliai



Source: Colliers International

Major Shopping Centres in Siauliai

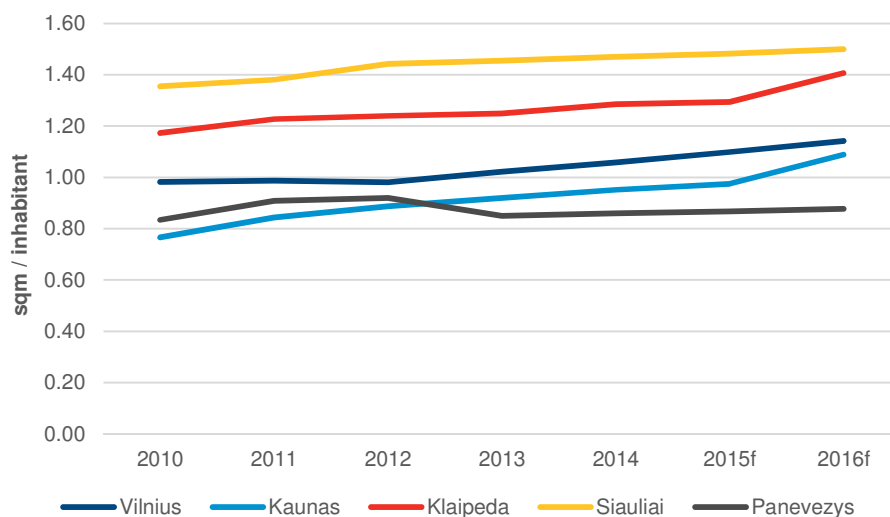
No.	Name	Address	Owner	Anchor tenant	GLA, sqm	Year
Shopping and entertainment centres						
1	Akropolis	Aido St. 8	Aido turtas (Akropolis Group)	Maxima XXX	35,000	2009
2	Bruklinas	Pramones St. 6	Ogmios centras	Norfa H; Senukai	28,000	2007
3	Tilze	Tilzes St. 225	Norfos mazmena	Maxima XX; Norfa XL	22,000	2008
4	Saules Miestas	Tilzes St. 109	Eften Real Estate Fund III	Rimi Hypermarket	19,880	2007
5	Arena	Geguziu St. 30	SMI Lietuva (Lords LB)	Rimi Hypermarket; JYSK	7,935	2007
Total					112,816	
Hypermarkets						
6	Promo Cash&Carry	Karaliauciaus St. 41	Sanitex	Promo Cash&Carry	5,000	2012
7	IKI	Vilniaus St. 220	Baltisches Haus	IKI	8,600	2003
8	Dainai	Gardino St. 2	Baltisches Haus	IKI	5,200	2000
Total					18,800	
DIY stores						
9	Ermitazas	Tilzes St. 227	Neaustiniu medziagu fabrikas	Ermitazas	8,200	2008
10	Statybu duona	Isradeju St. 14	Rivona/Naujasis bruklinas	Senukai	7,515	2008
11	Moki Vezi	Pramones St. 7	Makveza	Moki vezi	7,100	2009
Total					22,815	

Source: Colliers International

In 2014-2015 the activity of grocery retail chains was the most important driver of further retail market development in Siauliai. During 2014 two IKI stores were reconstructed (in Gardino St. and next to Siauliai collage). Year 2015 was even more active in terms of retail chains development with three stores newly built: Norfa in M.Valanciaus St., Maxima in Serventu St. and Tau in Architektu St. In addition, German grocery chain retailer Lidl plans soon to start construction of its supermarket located next to Akropolis at Tilzes St. 217. However, the major expansion of retail market in Siauliai is focused only on small retail units because the market was oversupplied with huge shopping centres before the crisis when GLA 135,630 sqm were added to the market in the period of 2007-2009. Investors do not treat Siauliai as an attractive location for new developments due to

high retail space supply, low investment returns (compared with other major cities of Lithuania) and poor demographic trends.

Retail Space per Capita Dynamics in Major Cities of Lithuania



Source: Colliers International

Retail Space per Capita in Major Cities of Lithuania

	2010	2011	2012	2013	2014	2015f	2016f
Vilnius	0.98	0.99	0.98	1.02	1.06	1.10	1.14
Kaunas	0.77	0.84	0.89	0.92	0.95	0.98	1.09
Klaipeda	1.17	1.23	1.24	1.25	1.29	1.29	1.41
Siauliai	1.35	1.38	1.44	1.45	1.47	1.48	1.50
Panevezys	0.83	0.91	0.92	0.85	0.86	0.87	0.88

Source: Colliers International

The graphs above indicate that Siauliai remains the leader with the highest retail space per capita ratio (1.50 sqm per capita), compared to the other Lithuanian cities. Despite the fact that there have been no new shopping centres recently constructed in Siauliai, retail space per capita was still growing due to the demographic decline (averagely -1.2 per cent per year during 2010-2014).

Looking ahead, Vilnius, Kaunas and Klaipeda have the highest potential to catch up with Siauliai due to intense growth of shopping centres that will be implemented in the near future: Mega SC expansion in Kaunas (GLA 30,000 sqm), construction of Depo SC in Klaipeda (GLA 12,000 sqm) and three additional projects in Vilnius that will supplement the market by GLA 31,140 sqm.

DEMAND

In 2015 the Lithuanian retail market was further driven by increasing domestic consumption that was influenced by growing purchasing power. For this reason, part of shopping centres had the possibility to adjust their tenant mix and thus to improve their performance because in many cases tenants were paying not only basic rents but also turnover rents which were increasing together with tenants' turnover.

Qualitative changes became the most important issues as customers started to pay more attention to quality of services, healthy environment and time-saving solutions during shopping process. As a result, managers of shopping centres were actively improving their tenant mix and offering alternative leisure activities aiming for the best quality services. Besides, e-commerce, encouraged by rapid growth of new technologies, became a strong competitor for shopping centres so they had to compete not only with each other, but also with a wide variety of e-shops.

RENT RATES AND VACANCY

The rent rates in Siauliai are significantly lower than in other major cities of Lithuania (Vilnius, Kaunas, Klaipėda). Still, rent rates in Siauliai grew by 2.2 per cent in the end of Q4 2015, compared to the same period last year. The growth seems to be influenced by the general growth of economic welfare in the country (growing wages, decreasing unemployment, increasing domestic consumption). The highest increase of rent rates was observed among the medium sized retail units, which grew by 5.2 per cent in the end of Q4 2015, compared with the same period last year.

The average vacancy level in prime objects was fluctuating within the range of 4-6 per cent in the end of Q4 2015. Still, the demand for the secondary projects was much lower and vacancy level in these shopping centres was significantly higher (10-20 per cent). Again, economic welfare is improving and positively influencing vacancy rate which is expected to decrease gradually until new retail project will be implemented in the market.

Rent Rates in 2014-2015 and Trends for 2016 in Prime Shopping Centres in Siauliai

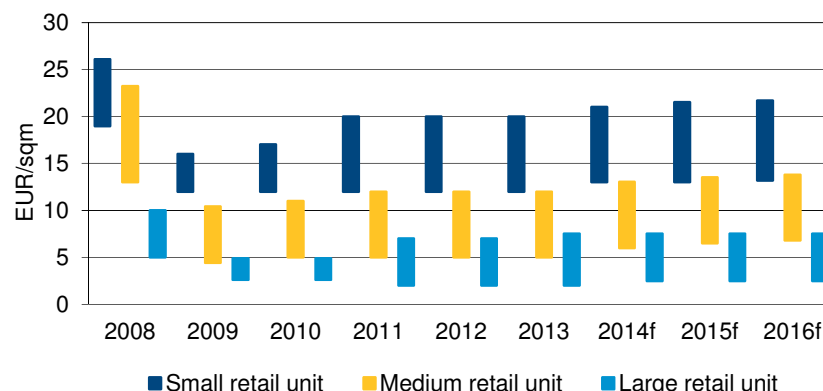
Unit size	Rent rates 2014*	Rent rates 2015*	Trends
Large retail unit (anchor tenant)	2.5-7.5	2.5-7.5	→→
Medium retail unit (150-350 sqm)	6.0-13.0	6.5-13.5	→↗
Small retail unit (less 100 sqm)	13.0-21.0	13.0-21.5	→↗

* - asking rent rates (EUR/sqm/month) excluding VAT and operating expenses.

→→ - stable, →↗ - slight increase

Source: Colliers International

Dynamics of Rent Rates* in Prime Shopping Centres in Siauliai



* - asking rent rates (EUR/sqm/month) excluding VAT and operating expenses.

f-forecast

Source: Colliers International

The future trends seems to be positive in the Siauliai retail market with growing rent rates especially in medium and small retail units. However, the growth is expected to be limited, in a range of 2-3 per cent due to market stability and intense competition among shopping centres.

TENDENCIES AND FORECASTS

- › The main driver of the retail market in Lithuania will continue to be grocery retail chains as further development of supermarkets is expected.
- › Investments in improving the property concept of shopping centres will continue in order to attract more customers and increase attractiveness to investors.
- › Rent rates in Siauliai shopping centres will remain quite stable. Only slight growth is predicted (2-3 %) in medium and small retail units.
- › The vacancy level for the prime objects at the moment is fluctuating within the range of 4-6 per cent. It is expected that vacancy level will be decreasing slightly in the coming years.

- The economic outlook in the Euro zone, wage changes, the impact of emigration and rapid development of e-commerce will affect consumption habits and development of the retail market in the near future.

5. INVESTMENT MARKET OVERVIEW

Year 2014 saw growing investment activity maintained in the Lithuanian RE market, with increased transaction volume, entry of new players and further contraction of investment yields. Q1-Q3 2015 followed the trends of previous year strongly overstepping the transaction volume and attracting new international investors to the market.

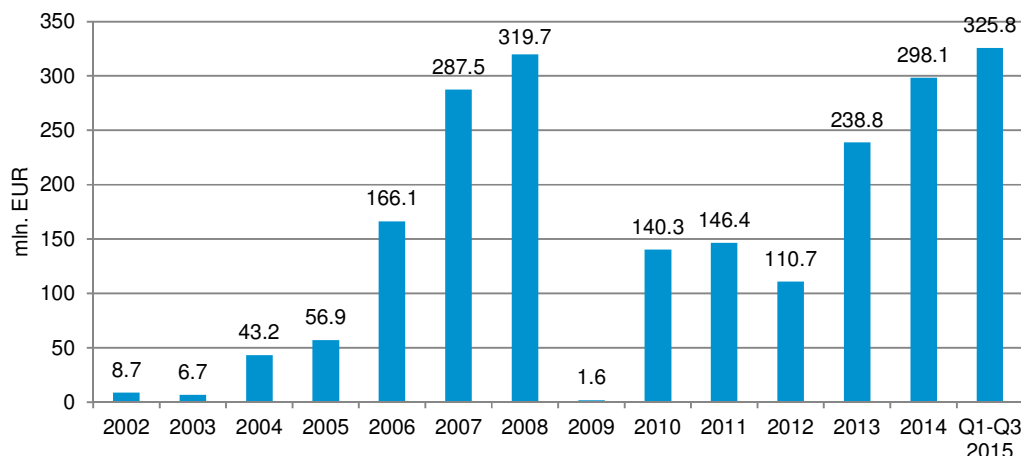
INVESTMENT VOLUME

In 2014 total investment volume in RE was the highest since the recession and reached 298.1 EUR million, exceeding 2013 by 59.1 EUR million. The market was driven by the low interest rates and attractive investment returns. Moreover, the situation improved not only due to the country's good economic performance, but also by vigorous activity of Shared Service Centres (SSCs) and Information Communication Technology (ICT) companies, which actively expanded in Lithuania.

In 2014 the Lithuanian RE investment market was further dominated by Baltic, Nordic and Russian investors with the top three investors being East Capital, Nordic and Baltic Property Group and Capital Mill. Investors were strongly interested in RE properties with stable cash flows established in attractive locations. They stood at the forefront together, investing more than EUR 123 million (41.4 per cent of total investment volume in 2014).

As it was expected, the Lithuania's integration into the Euro zone in 2015 gave an additional impulse for investment attraction. Q1-Q3 2015 surprised with a large volume of transactions that led to the total amount of 325.8 EUR million. It grew by 31.6 per cent, compared with the same period of the last year.

Dynamics of Investment Volume* in Lithuania



* - deals over EUR 0.4 million
Source: Colliers International

During Q1-Q3 2015 the biggest amount of investments was formed by Partners Group, Northern Horizon Capital and Westerwijk Investments. These investors all together acquired commercial RE in Lithuania for more than 146.9 EUR million (45.1 per cent of all investment volume during Q3 2015).

Q1-Q3 2015 were impressive from the beginning of the year when a large transaction was implemented by the new international investor Partners Group that bought a portfolio of 7 cash flow properties (BC Vertas in Vilnius, SC Molas in Kaunas, SC BIG in Klaipeda, SC Olympia, office building Valge Maja and Hobujaama 4 in Riga and Vesse Retail Park in Tallinn) from BPT Optima. This is so far the biggest investment transaction in the market since 2008, reaching EUR 163 million.

At the beginning of March, Europa SC was transacted from BPT Secura to Baltic Opportunity Fund. It was one of the last steps in completion of the fund operations. Furthermore, RE developer Hanner bought Zalgirio stadium and land plots surrounding it (~8 ha). A new commercial-residential complex is planned for development here, however it is considered to be a development deal and is not included in the overall investment volume. Also, former Vertingis BC was sold to Nordic and Baltic Property Group and renamed to BC One. In the middle of 2015 small retail/office building (GBA 5,500 sqm) in Gedimino Av. 20 with Marks & Spencer as an anchor tenant was sold to investors from Singapore - GR Real estate Pte. Ltd (Private).

Other cities were quite active too, SC Molas (GBA 22,640 sqm) located in Kaunas city was sold twice during H1 2015. Firstly, it was acquired by Partners Group in the beginning of 2015 and later resold to Westerwijk Investments for EUR 24.5 million. Finally, in August, Estonian investment fund Eften Real Estate Fund III stepped into Lithuania and acquired GLA 19,880 sqm Saules Miestas SC in Siauliai city (fourth biggest city of Lithuania).

Major Investment Deals in Lithuania during 2014 – Q3 2015

Object / Address	Type of the Deal	City	Type	GBA, sqm	Price*, million EUR	Yield, %	Year
Jeruzales Supermarket	PD	Vilnius	Retail	3,420	8.7	n/a	2014
Norfa Hypermarket (under construction)	PD	Vilnius	Retail	4,970	4.47	n/a	2014
Business Park 4	PD	Vilnius	Office	29,600 (including parking 11,900 sqm)	17.38	~8.5	2014
Office building at Saltoniskiu St.	PD	Vilnius	Office	1,090	1.0	n/a	2014
Onninen Logistics Centre	PD	Kaunas	Industrial	2,900	1.57	8.9	2014
Printing house "Spinduly's"	PD**	Kaunas	Industrial	4,600	1.9	n/a	2014
Ukmerges 322 BC	PD**	Vilnius	Office	11,300	1.45	n/a	2014
Statau DIY store	PD**	Vilnius	Retail	8,950	4.2	n/a	2014
Domus centras	SD	Vilnius	Retail / Office	19,250	n/a	n/a	2014
3 Bures (former BC Vilnius Business Harbour + development project)	SD	Vilnius	Office	55,645 (including parking 26,224 sqm)	61.6	~7.0	2014
Peugeot auto salon	PD	Vilnius	Retail	2,600	3.0	n/a	2014
Lugne Hotel (47 rooms)	PD	Klaipeda	Hotel	2,100	1.2	n/a	2014
Memel City (water front project)	PD	Klaipeda	Mixed-use	25,000	8.1	n/a	2014
Lietuvos Energija office building	PD	Vilnius	Office	1,270	1.45	n/a	2014
Trio Business Centre	SD	Vilnius	Office	20,550	n/a	n/a	2014
Grand Office Business Centre	PD	Vilnius	Office	20,240 (including parking 9,699 sqm)	16.8	~8.0	2014
Philip Morris industrial complex	PD	Klaipeda	Industrial	9,140	1.01	n/a	2014
Administrative building at Mindaugo St. 1A (not finished, redeveloped to residential project)	PD	Vilnius	Office / Residential	4,634	1.88*	n/a	2014
Seimyniskiu Business Centre	SD	Vilnius	Office	3,287	n/a	n/a	2014
Mandarinas Shopping Centre	SD	Vilnius	Retail	9,360	12.5	n/a	2014
North Star Business Centre	SD	Vilnius	Office	19,874 (including parking 9,054 sqm)	n/a	n/a	2014
Daugirdas Old City Hotel (48 rooms)	PD	Kaunas	Hotel	3,007	2.48	n/a	2014
Vecekrug Hotel (23 rooms)	PD**	Klaipeda	Hotel	950	0.65	n/a	2014
Factory of collection of metal products	PD	Klaipeda	Industrial	6,613	2.1	n/a	2014
BC Vertas, SC Molas, SC BIG	SD	Vilnius, Kaunas, Klaipeda	Office, Retail	53,087	n/a	n/a	2015
Administrative building at Donelaicio St. 60	PD	Kaunas	Office	12,624	3.93	n/a	2015
Old industrial and administrative building complex at Linkmenu St.	PD	Vilnius	Industrial / Office	1,876	2.81	n/a	2015
Hotel Magnisima (17 rooms)	PD	Klaipeda	Hotel	962	1.47	n/a	2015
Administrative building at Saltoniskiu St. 12	PD	Vilnius	Office	1,091	1.19	n/a	2015
Europa SC	SD	Vilnius	Retail	22,611	n/a	<7.0	2015
Zariju LC (Zariju St. 4A)	PD	Vilnius	Industrial	14,000	6.7	n/a	2015
Land plot (3,6 ha) with old industrial complex	PD	Vilnius	Industrial / Land	1,658	6.3	n/a	2015
Administrative building at Rinktnes St. 2	PD	Vilnius	Office	1,243	4.0	n/a	2015
Maxima at Gedvydziu St. 17	PD	Vilnius	Retail	2,948	2.8	n/a	2015
Zalgirio stadium at Rinktnes St.	PD	Vilnius	Public	11,570	41.0	n/a	2015
Car showroom at Uosio St. 10	PD	Kaunas	Retail	1,900	1.2	n/a	2015
Café at Upes St. 6	PD	Vilnius	Retail	952	0.9	n/a	2015
KTU administrative building at Taikos Av. 92	PD	Vilnius	Office	8,050	1.3	n/a	2015

Object / Address	Type of the Deal	City	Type	GBA, sqm	Price*, million EUR	Yield, %	Year
SC Molas at K.Barsausko St. 66a	PD	Kaunas	Retail	22,640	24.5	n/a	2015
Mega Plaza SC at H.Manto St. 21	PD	Klaipeda	Retail	5,720	2.45	n/a	2015
Dunetton Hotel (20 rooms, former Vecekrug)	PD	Klaipeda	Hotel	939	1.50	n/a	2015
BC One (former Vertingis) at Ukmerges St. 322	SD	Vilnius	Office	11,340	n/a	n/a	2015
Retail premises at Geidmino Av. 20	SD	Vilnius	Retail	5,500	n/a	n/a	2015
Saules miestės SC at Tilzes St. 109	SD	Siauliai	Retail	22,832 (excluding 17,928 parking)	26.95	9.0	2015
Norfa at Vingio St. 21A	PD	Klaipeda	Retail	1,900	2.1	n/a	2015

* - without VAT

** - take over transactions

PD - property deal

SD - share deal

Source: Colliers International

YIELDS

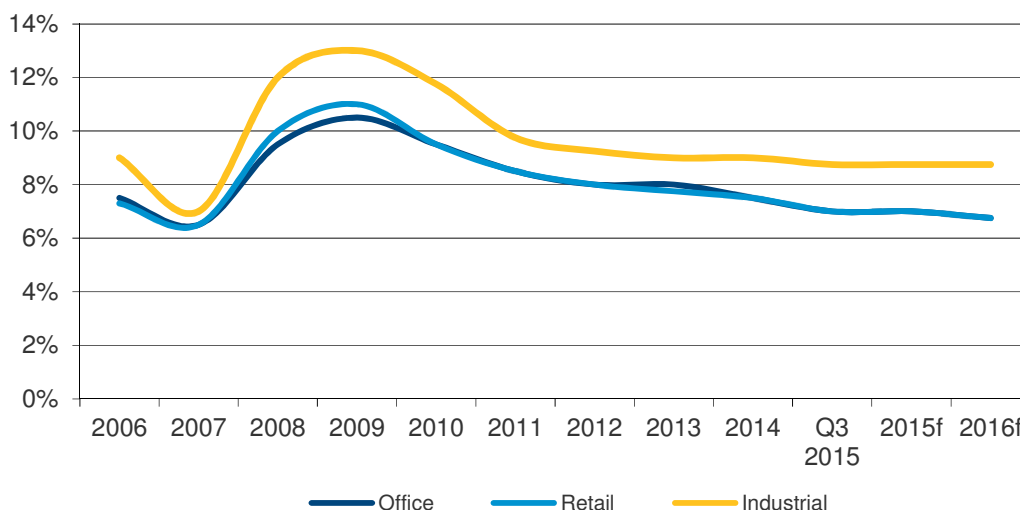
Market stabilization and growing exporting industries of the past few years as well as decrease of uncertainty and lack of attractive alternative investment options in 2014 compressed the prime yields to the new post-recession record level. In 2014 prime investment yields in Vilnius fluctuated between 7.5 per cent and 9.0 per cent depending on property type and location.

During Q1-Q3 2015 prime investment yields compressed even more due to lack of attractive investment objects and fluctuated within the range of 7.0 per cent and 8.75 per cent depending on property type and location. The lowest yields were recorded among prime retail and office properties - 7.0 per cent - while the highest yields remained in the industrial segment, at approx. 8.75 per cent.

Due to high investment activity in office and retail markets and lack of possible investment alternatives, it is expected that in 2016 the yields for these properties will decline to 6.75 per cent. Still, industrial sector is quite passive at the moment and no changes in investment yields are forecasted.

Other Lithuanian cities still remained quite inactive in terms of investment in RE due to weak regional economy and lower levels of business concentration. A possible exception is the industrial segment in Kaunas and Klaipeda where several deals have been implemented. However, the recovery of investment yields in those cities is not yet significant.

Prime Yield Dynamics in Vilnius



Source: Colliers International

TENDENCIES AND FORECASTS

- › It is expected that integration into the Euro zone will continue to give an additional boost to the growing investment volume along with the new players coming to the market.
- › Lithuania will continue to recover its attractiveness to investors because of reduced risk and still greater investment returns than in some other European regions (for instance, Scandinavian or Western countries).
- › Lack of investment options with attractive returns will encourage competitiveness among potential investors into commercial RE.
- › Office and retail premises with stable cash flows located in core locations will further prevail with the highest amount of investments.
- › Further yield compression across all property sectors especially in Vilnius will continue in 2016 as low interest rate environment will remain stable and the competition among the investors will be constantly increasing.

6. BASIS OF VALUATION

The aim of the Report is to determine the **Market Value** of the subject properties.

The Estonian Property Valuation Standard EVS 875-3:2015, RICS Red Book 2014 and IVS 2013 defines the market value as follows:

***Market value** is the estimated amount for which a property should transfer on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.*

Market value is understood as the value determined for any given asset, without accounting for costs associated with its sale or purchase, or compensation of the cost from any applicable taxes.

METHODOLOGY OF THE VALUATION APPROACHES

In estimating Market Value of properties that are generating rent income, two approaches could be usually applied: Comparison Approach or Income Approach.

The Sales Comparison Approach involves a search for recent sales of comparable property and an analysis of the data as it relates to the subject property. This approach utilizes the price paid in actual market transactions of similar properties to estimate the market value of the subject. This appraisal technique is dependent upon utilizing truly comparable sales data which have occurred near enough in time to reflect market conditions relative to the subject. A correlation of data provides a value estimate for the subject via the Sales Comparison Approach, in light of adjustments based on physical and economic characteristics.

Upon assessment of market value, the method is based on the replacement principle: potential buyers are not prepared to pay for the property more than is usually paid for similar properties in the market.

The Sales Comparison Approach can be considered the most suitable and accurate for assessment of market value if the market is sufficiently active. The market value can be calculated using the sales comparison approach if all the transactions that are the basis of the appraisal have been concluded in free market conditions.

The advantage of the sales comparison approach is that it is based on the actual prices in the area; it takes account of actual demand and supply and is easily understood and justifiable. This means that in the given case, we have a purely theoretical approach to the situation where the object is sold in a free market.

The Income Approach is typically applied in appraising income-producing properties that may be acquired by an investor. This approach also relies upon market data to establish current market rents and expense levels to support the estimated net income. In the assessment of market value, the method is based on the replacement principle: potential buyers are not prepared to pay for the property more than is the income they may earn from the purchased property.

The Appraiser may adopt the appropriate Capitalization Approach based on the intended use of the Subject Property in question, the specifics of its management, the nature of income flows and the expectations of typical buyers and sellers on the market for such product.

The Direct Capitalization method is used to convert a stabilized year's estimated net income into a value estimate by dividing the net income by the appropriate overall capitalization rate.

Under the **Discounted Cash Flow Approach**, the value of the property is estimated by compiling the net present values of future cash flows, which are obtained by applying a discount rate.

This approach first requires an estimate of gross income, to which deductions for vacancy and collection losses, expenses, and reserves are applied. The resulting net income is then capitalized or discounted at a rate that is commensurate with the risk inherent in the ownership of the property involved to produce a value estimate. The relevant formula is as follows:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \dots + \frac{CF_{ending}}{(1+i)^n}$$

Where

$CF_1 \dots CF_n$ – cash flow of the period (in estimating Market Value NOI is considered)

CF_{ending} – cash flow at the end of the period (in estimating Market Value exit value minus sales costs are considered)

i – Discount rate

n – Number of periods

Exit yield is calculated according to the growth rate of the stabilized net operating income or based on forecast. The relevant formula is as follows:

$$R = Y - A$$

Where, R – exit yield

Y – Discount rate

A – The annual change in NOI and property's value.

In the Direct Capitalization Method, a single year's income and expenses are stabilized and the resulting net operating income is then capitalized by a rate, or yield, commensurate with the risks inherent in the ownership of the property. The relevant formula is as follows:

$$V_0 = \frac{NOI_1}{R_0}$$

Where NOI_1 - 1st year NOI;
 R_o - overall capitalization rate ($R = \% / 100$)

Such capitalization of income considers competitive returns offered by alternative real and non-real estate investment instruments. The basic assumption of this method assumes that the forecasted income stream will be received in perpetuity which is usually not the case in complex real estate investments such as the subject properties.

This approach also fails to accurately consider changes in the supply and demand for competitive space, the „time value of money“, the value of leasing concessions, leasing commissions, tenant improvement allowances, inflation factors and the depreciating nature of improvements over the holding period. This method is traditionally associated with properties that are not encumbered by long-term leases which preclude the contract rental rates from varying with market rental rate fluctuations.

As there are no directly comparable (where all relevant details are known and properties are comparable physically, economically and legally) sales done recently on the market and due to the nature of the Object (cash flow generating property) we have used Income Approach for estimating Object's Market Value, which is applied through Discounted Cash Flow (DCF) Method.

PROCESS OF VALUATION

Valuation under DCF Method is carried out following the steps below.

In current valuation a cash-flow period of 5+1 years is used to determine the Market Value.

Potential gross income (PGI) is total income, which can be gained from the real estate, under condition of its usable area 100% occupancy net all losses and expenses. Potential gross revenue includes rent payment from all floor areas, increase of rent rate according to contract, estimated revenue from vacant premises, as well as other property income (parking, antennas, etc.). Potential gross revenue, as well as all the other costs and revenues, is calculated without VAT.

In current valuation the existing rental income from premises and other sources (parking, etc) is used as a basis of PGI. The vacant premises at any given time are taken into account on the basis of estimated market rent.

Effective gross income (EGI) is estimated return, under condition of full object functioning, in respect to rent payment losses from incomplete object occupancy and non-payment by agreements (PGI, cut by vacancy).

Vacancy rate takes into consideration the percentage of all rental units that are unoccupied or not rented out or will become vacant during the cash flow period at a given time and also credit loss conditioned by outstanding revenue.

Operating expenses are the periodic expenditures necessary to maintain the real property and continue the production of the effective gross income. Operating expense estimates usually list fixed expenses (real estate taxes and building insurance costs) and a replacement allowance (CAPEX¹; provides for the periodic replacement of building components that wear out more rapidly than the building itself and must be replaced periodically during the building's useful life).

Net Operating Income (NOI) is anticipated net income remaining after all operating expenses are deducted from effective gross income but before mortgage debt service and book depreciation are deducted.

¹ CAPEX – capital expenditure, funds used by a company to acquire or upgrade physical assets such as property.

Exit Yield will be applied to determine the terminal value at the end of the cash-flow period. The exit yield is estimated on the basis of known current investment transactions (market situation) and also taking into account the potential changes in the market and also in the risks involved with properties' during the cash-flow period.

Discount rate is taken by investors to convert future cash flows or receipts to present value. Discount rate should represent the annual rate of return the market indicates it is necessary to attract investment capital.

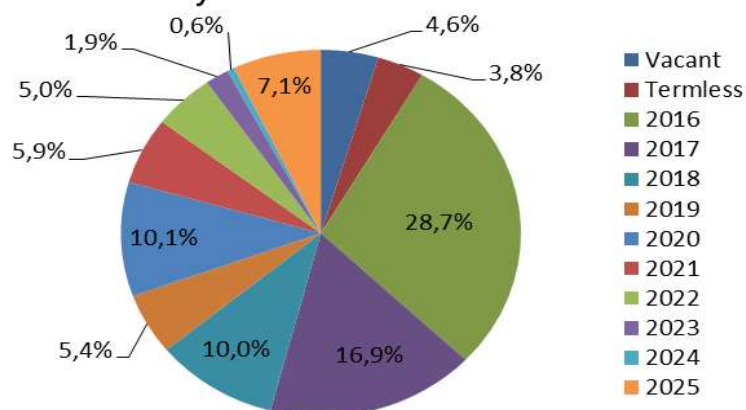
To determine the market value, we have used the discount rate calculated by the formula of Weighted Average Cost of Capital (WACC). WACC calculation is based on appraisers' knowledge about the most probable financing conditions for similar investment objects at the moment, which have yet been approached rather conservatively. The WACC calculation of each property is presented under the Chapter 1 on Pages 9 and 10.

Market Value (or NPV) of a property is determined by discounting the net receivables (net operating income + terminal value – sales costs) to the present moment (date of valuation).

7. MARKET VALUE CALCULATION

ADDRESS	TILZES ST. 109, SIAULIAI, LITHUANIA
Unique (cadastral) No - building	4400-0746-6691
Unique (cadastral) No - land	2901-0011-0415, 4400-0619-7231, 2901-0011-0042
Net building area of the shopping center, sqm	22 832,2
Net building area of the parking house, sqm	24 939,8
Net building area in total, sqm	47 772,0
Number of floors	3
Leased space according to valid contract, sqm	19 733,8
Anchor lease agreement term	03.11.2016 – RIMI agreement prolongation under discussion. RIMI has indicated the will to prolong with the same terms.
Net leasable area, sqm	20 693,2
Current Vacancy, sqm	959,4
Current Vacancy, %	4,6%
Owner expenses	Land and property tax, building insurance, land lease fee, management, capex
Average rent, €/sqm/month	10,90 – on the market level
Parking	719 parking places - the parking is sufficient.
Condition	The building is in good condition
Highest and best use	Retail

Lease term by the share of NLA



STRENGTHS

- › Strategic location, active business zone;
- › Easily accessible from any part of the city;
- › Good parking conditions;
- › Assumable good condition of the building;
- › Strong anchor tenant (RIMI);
- › Most of the tenants strong and reliable;
- › Average rental level is in line with the market;
- › Strong historical performance of rent income growth.

WEAKNESSES

- › Somewhat limited visibility;
- › Spreads across three floors;
- › Existing vacancy;
- › Ca 50% of income comes from the turnover based rents – potential fluctuality;
- › Ca 55% of lease agreements end in 2016-2018;
- › High competition;
- › Lack of commercial RE market activity;
- › Lower purchasing power compared with other major cities of the country.

OPPORTUNITIES

- › Opportunity to improve the tenant mix and thus gain higher rental value.

THREATS

- › Not sufficiently robust economic environment;
- › Higher vacancy risk when lease agreements end;

Market Value calculation of the property

Year	Period:	1	2	3	4	5	6
	Year Begin.:	12-2015	12-2016	12-2017	12-2018	12-2019	12-2020
Actual income growth		1,000	1,020	1,020	1,020	1,020	1,020
Retail – area rent		1 391 249	1 419 074	1 447 456	1 476 405	1 505 933	1 536 051
Retail – turnover rent		1 363 050	1 390 311	1 418 117	1 446 479	1 475 409	1 504 917
Potential Gross Income		2 754 299	2 809 385	2 865 573	2 922 884	2 981 342	3 040 968
Average rent, €/sqm/m		11,63	11,86	12,10	12,34	12,59	12,84
Vacancy rate		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Vacancy loss		-27 543	-28 094	-28 656	-29 229	-29 813	-30 410
Effective Gross Income		2 726 756	2 781 291	2 836 917	2 893 655	2 951 528	3 010 559
Operating Expenses growth	2,5%	1,000	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
Operating Expenses (€/sqm/m)	1,53	-418 205	-428 660	-439 377	-450 361	-461 620	-473 161
Net Operating Income		2 308 551	2 352 631	2 397 540	2 443 294	2 489 908	2 537 398
Discount Rate	9,00%						
Exit Yield	8,50%					29 851 744	
Sales Commission	1,0%					-298 517	
Net Cashflow		2 308 551	2 352 631	2 397 540	2 443 294	32 043 135	

Year	Period:	1	2	3	4	5	6
	Year Begin.:	12-2015	12-2016	12-2017	12-2018	12-2019	12-2020
Market Value (EUR)	28 506 170						
<i>Initial Yield</i>	<i>8,10%</i>						

Therefore, based on information provided by the Client and market information available to appraisers, the **Market Value** of the Object under valuation is **ca 28 506 000 Euros**.

8. CONCLUSION

Estimated Market Value of Saules Miestas shopping center property (at Tilzes ST. 109, Siauliai, Lithuania) as of December 2015 is 28'506'000 (twenty eight million and five hundred and six thousand) Euros.

Stated Market Value is free of VAT.

Compiled by:



Margus Tinno

**MRICS,
Partner | Head of Consultation and Investment Advisory
Colliers Estonia**

9. CERTIFICATION

Appraiser certifies that, to the best of our knowledge and belief:

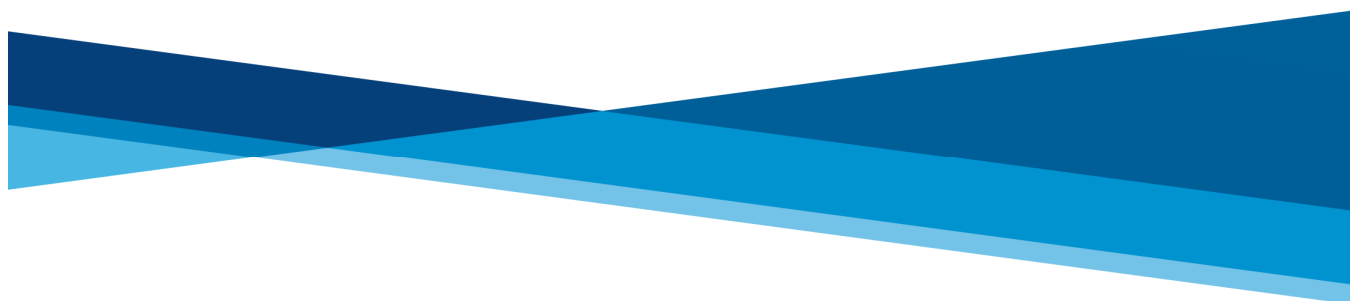
- The statements of fact contained in this report are true and correct;
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions of the Appraiser;
- Appraiser have no present or prospective interest in any of the properties that are the subject of this report and no personal interest with respect to the parties involved;
- Appraiser have not bias with respect to the property that is the Object of this report or to the parties involved with this assignment;
- Appraiser engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results;
- Appraiser's compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favours the cause of the Client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal;
- Appraiser analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the professional Appraisal practice;
- Appraiser consultants have made a personal inspection of the property that is the Object of this report (in earlier time period and not during the valuation process).

Compiled by:



Margus Tinno

**MRICS,
Partner | Head of Consultancy and Investment Advisory
Colliers Estonia**



CONTACT INFORMATION

PHONE +372 6 160 777
FAX +372 6 160 771

Colliers International Advisors OÜ
Lõotsa 2A, Tallinn, 11415

www.colliers.ee | www.colliers.com

VALUATION ADVICE



ULONU BUSINESS CENTRE
Verkiu str. 25C-1, Verkiu str. 25C-2 and Verkiu str. 25C Vilnius, Lithuania

2015-11-11

Purpose of the consultation

In accordance with instructions received from EFTEN REAL ESTATE FUND III AS, we have been instructed to estimate Possible Value for Sale of the property – ULONU BUSINESS CENTRE, located at the address Verkiu str. 25C-1, Verkiu str. 25C-2 and Verkiu str. 25C Vilnius, Lithuania.

The scope of this consultation is based on the client's instructions as follows:

- Date of estimation is 11th November, 2015.
- The consultation is required for internal use.

Consultant is requested to undertake a estimation on the basis of restricted information – Valuation Advice. This report shall be considered as a Valuation Advice and may not be treated as a Full Valuation Report. This report is prepared for Client internal use ONLY and may not be used for any external purposes as financial reporting, secured lending etc.

Nature and source of information

For the purpose of this report we have been provided with the following documents/ information:

- **Generalized data on property income and expenses.**

Consultant had inspected Property on 2015-05-11.

We have in general relied on this information to be accurate and have generally not found any reason to believe otherwise. Our report is therefore using this information as basis for our consultation.

Consultant have also used various publicly available information as well as UAB "NWC VALUATIONS LT" data base.

Scope of the consultation

Consultation Report contains general Property description with Possible Value for Sale estimation.

Possible Value for Sale estimation is based on owner's income and expenses on the property (provided by Client, also considering valuator's conclusions and presumptions). Each of the property specific factors that influence respective cash flows and Possible Value for Sale were evaluated.

Discounted Cash – Flow method was used for estimation of Possible Value for Sale of the Property Portfolio, detailed calculations of the Possible Value for Sale by this method are set in the appendixes of the report.

Consultant

UAB "NWC VALUATIONS LT"

Status – Joint Stock Company; address – Lvovo str. 25, Vilnius, Lithuania; company code – 302310552; data collected in Register of Legal Entities of Lithuania.

Restriction on use, distribution or publication

This Consultation Report is prepared for above indicated purposes. This report does not include property under consultation technical, legal, financial or economical audit points. The conclusion of property under consultation Possible Value for Sale is not compulsory to the Client and other third parties for decisions making related to the property under consultation.

This report is a confidential document prepared for a Client. Consultation report, a part or citation of it cannot be published in public documents, notes, petitions or be publicized in other way without Consultant's written permission, except for a purpose of consultation, indicated in Consultation Report. Consultant does not assume responsibility if this report is used by other persons for before-mentioned or other purposes.

This Consultation Report belongs to the Client. All copyrights to the Consultation Report belong to Consultant. Consultant and Client keep this report as a confidential document. Having this report or a copy of it does not enable to copy or distribute this report or a part of it without Consultant's written permission for concrete publication, citation or reference to it.

Conclusion

Subject to the foregoing, and based on values current as at **11th November, 2015**, we are of the opinion that the **Possible Value for Sale** of the freehold interest in the **Property**, as set out in Report, is the total sum of

EUR 8,000,000.00

In letters: EUR eight million 00/100

Detailed calculations of the Possible Value for Sale by Discounted Cash Flow are set in Appendixes to the report.

Consultant is requested to undertake a estimation on the basis of restricted information – Valuation Advice. This report shall be considered as a Valuation Advice and may not be treated as a Full Valuation Report. This report is prepared for Client internal use ONLY and may not be used for any external purposes as financial reporting, secured lending etc.

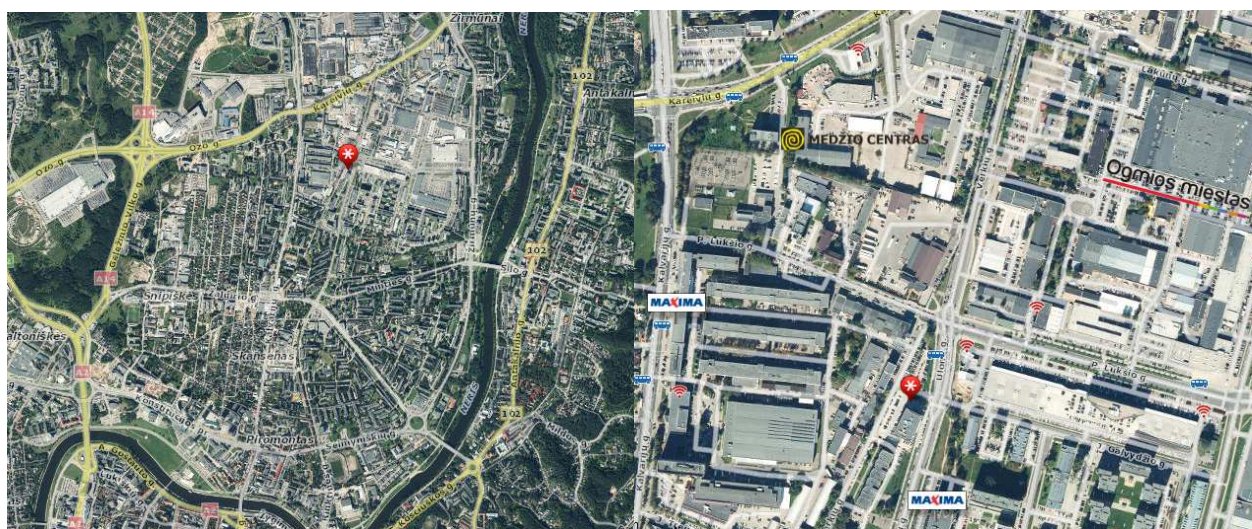
The contents of this Consultation Report are intended to be confidential to the addressees and for the specific purpose stated. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of its contents. Before the Consultation Report or any part of its contents are reproduced or referred to in any document, circular or statement or disclosed orally to a third party, our written approval as to the form and content of such publication or disclosure must first be obtained. For avoidance of doubt, such approval is required whether or not this firm is referred to by name and whether or not our Consultation Report is combined with others.

APPENDIX 1: Property overview and Estimation assumptions

Property Overview

Property	Business Centre – ULONU
Address	Verkiu str. 25C-1, Verkiu str. 25C-2 and Verkiu str. 25C Vilnius, Lithuania
Owner	UAB "Verkių projektas", c.c. 300564413
Building Unique No.	4400-2465-0319:7108, 4400-2465-0284:7107, 4400-3103-8224
Date of construction/reconstruction	2012
Current finish	100%
Gross area of the building	6,819.74 sqm (incl. underground parking premises)
Leaseable area of the building	5,173.72 sqm.
Number of floors	7 onground levels, basement
Land plot Unique No.	4400-2893-3191
Land plot tenure	state leasehold
Area of the land plot	2,287 sqm

Vilnius is the capital of Lithuania, and its largest city, with a population of 539,939 (806,308 together with Vilnius County) as of 2014. Vilnius is located in the southeast part of Lithuania and is the second biggest city of the Baltic states. Vilnius is the seat of the Vilnius city municipality and of the Vilnius district municipality. It is also the capital of Vilnius County. The subject property is located in the northern part of Vilnius, in the commercial and residential district so called “North town”. Subject Ulonu Business Centre is located in close neighboring of shopping district Ogmios City, petrol station Neste. Access to Business centre – from Verkiu str. The property enjoys good accessibility both with public and private transportation.



Estimation assumptions

Consultant is requested to undertake a estimation on the basis of restricted information – Valuation Advice. This report shall be considered as a Valuation Advice and may not be treated as a Full Valuation Report. This report is prepared for Client internal use ONLY and may not be used for any external purposes as financial reporting, secured lending etc.

Possible Value for Sale of the property is estimated using Discounted Cash Flow Approach.

Investment property value estimation is based on owner's income and expenses on the property (provided by Client, also considering consultant's conclusions and presumptions). Each of the property specific factors that influence respective cash flows and value were evaluated. Discounted Cash – Flow Approach was used for estimation of Possible Value for Sale of the property.

Given the location of the building together with its design and technical condition and the forecasted performance, we believe that this property would attract a high interest in the local / international market and we value, that investors would be willing to pay an exit yield (terminal year) of approx. 7.75%.

We have assumed a 10 year cash flow with a discount rate of 9.3% and an exit capitalization rate (yield) of 7.75% (10th year).

APPENDIX 2: POSSIBLE VALUE FOR SALE – Discounted Cash Flow Method

DISCOUNTED CASH FLOW				Year										Terminal Year
Currency - EUR		Date of estimation - 2015-11-11		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ASSUMPTIONS														
Ulonu business centre		Income growth rate		0.00%	1.40%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
		Expense growth rate		0.00%	1.40%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
POTENTIAL INCOME														
Tenant	Leaseable area (NP), sq.m	Actual / Market Rent (NV), EUR/ sq.m/ month	Annual Rental Income (MP), EUR p.a.											
Ulonu business centre	5 173.72	10.48	650 453	659 560	676 049	692 950	710 274	728 030	746 231	764 887	784 009	803 609	823 700	
Total:	5 173.72	10.48	650 453	659 560	676 049	692 950	710 274	728 030	746 231	764 887	784 009	803 609	823 700	
		Additional Income, EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Discounts, EUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Gross Rental Income (MP), EUR	650 453	659 560	676 049	692 950	710 274	728 030	746 231	764 887	784 009	803 609	823 700	
		Additional outgoings												
		Standard vacancy (N)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%
		Ulonu business centre Outgoings, EUR	-13 009	-13 191	-13 521	-13 859	-14 205	-14 561	-14 925	-15 298	-15 680	-16 072	-16 472	-16 854
		Total outgoings, EUR:	-13 009	-13 191	-13 521	-13 859	-14 205	-14 561	-14 925	-15 298	-15 680	-16 072	-16 472	-16 854
EFFECTIVE RENTAL INCOME (EP), EUR			637 444	646 368	662 528	679 091	696 068	713 470	731 307	749 589	768 329	787 537	806 752	825 846
NON-RECOVERABLE OPERATING EXPENSES, EUR														
Real Estate Tax, Land Tax / Rent, Property Insurance (I1), EUR			-29 153	-29 562	-30 301	-31 058	-31 835	-32 630	-33 446	-34 282	-35 139	-36 018	-36 918	-37 838
Property Management Expenses (I2), EUR			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sink fund for major repairs (I3), EUR			-10 230	-10 373	-10 632	-10 898	-11 170	-11 450	-11 736	-12 029	-12 330	-12 638	-12 954	-13 278
Total unrecoverable operating expenses (I), EUR:			-39 383	-39 934	-40 933	-41 956	-43 005	-44 080	-45 182	-46 312	-47 469	-48 656	-49 873	-51 116
NET OPERATING INCOME (GP), EUR			598 061	606 434	621 595	637 135	653 063	669 390	686 124	703 278	720 860	738 881	757 278	776 068
MAIN CASHFLOW VARIABLES														
Own funds for acquisition (Wn)			40.00%											
Leverage (Wsk)			60.00%											
Loan denominated			EUR											
Bank interest rate (Ksk)			3.50%											
Required Rate of Return (Equity) (Kn)			%/year											
Discount Rate (WACC) (Rd)			9.30%											
DCF SUMMARY														
Discount Rate (WACC) (Rd)														9.30%
Exit cap rate year 10 (K)														7.75%
Present Value of Cash Flows (DV), EUR														4 129 431
Value of Reversion (BV), EUR														9 453 446
Present Value of Reversion (DP), EUR														3 884 978
Total Present Value of Cash Flows & Reversion (TV),														8 014 409
Rounded Value via Discounted Cash Flow, EUR														8 000 000

APPENDIX 3: Photographs of the property

