

EfTEN REAL ESTATE FUND III AS
KINNINE KINNISVARAFOND
AKTSIATE EESTIS AVALIKU PAKKUMISE PROSPEKT
EMISSIONI MAHT KUNI 36 080 000 EURO

3 608 000 LIHTAKTSIAT NOMINAALVÄÄRTUSEGA
10 EURO AKTSIA KOHTA
AKTSIATE PAKKUMISHIND 10 EURO

PAKKUMISE PERIOOD
15.06.2015 – 03.07.2015

Käesolevas prospektis esitatud andmed
on esitatud prospekti registreerimise
seisuga s.o 12.06.2015, 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	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	6
2	KOKKUVÕTE	7
3	RISKID	13
3.1	FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID	13
3.2	FONDILE JA FONDI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID	13
3.3	POLIITILISED, MAJANDUSLIKUD JA ÕIGUSLIKUD RISKID	15
3.4	RISKID, MIS ON SEOTUD AKTSIATE JA PAKKUMISEGA	15
4	PAKKUMINE	17
4.1	PAKUTAVAD AKTSIAD	17
4.2	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE	17
4.3	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	19
5	BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID	20
6	TEAVE FONDI JA FONDI TEGEVUSE KOHTA	23
6.1	ÜLDINE INFORMATSIOON	23
6.2	FOND-I AKTSIAD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED.....	24
6.2.1	Aktsiate võõrandamine	24
6.2.2	Hääleõigus.....	24
6.2.3	Dividendiõigused	24
6.2.4	Märkimise eesõigus.....	25
6.2.5	Tagasiostu ja konverteerimise tingimused	25
6.2.6	Ülevõtmine.....	25
6.3	INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE.....	26
6.3.1	Investeeringispoliitika.....	26
6.3.2	Investeeringispoliitika muutmine	26
6.4	INVESTEERIMISPIIRANGUD	27
6.5	DIVIDENDIPOLIITIKA	27
6.6	TEGEVUS- JA FINANTSOLUKORD	28
6.7	OLULISED LEPINGUD	28
6.8	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED	28

6.9	TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA.....	28
6.10	JUHTIMISSTRUKTUUR	28
6.10.1	Aktsionäride üldkoosolek	29
6.10.2	Nõukogu	31
6.10.3	Juhatus	32
6.10.4	Huvide konflikti puudumine	33
6.11	FONDI PERSONALIPOLIITIKA JA TEGEVUSTE EDASIANDMINE.....	34
6.12	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE.....	34
6.13	FONDI PUUDUTAVA TEABE AVALDAMINE	35
6.14	FONDI LIKVIDEERIMINE, ÜMBERKUJUNDAMINE, ÜHINEMINE JA JAGUNEMINE	35
7	FONDI TEENUSEPAKKUJAD	36
7.1	ÜLDIST.....	36
7.2	FONDIVALITSEJA	36
7.3	DEPOSITOORIUM.....	38
7.4	AUDIITOR	39
7.5	VÄÄRTPABERITE REGISTRI PIDAJA	39
8	FOND-I TASUD JA KULUD	40
8.1	VALITSEMISTASU.....	40
8.2	DEPOOTASU	40
8.3	MUUD KULUD.....	41
8.3.1	Fondivalitsejale hüvitatavad kulud	41
8.3.2	Fondi poolt tasumisele kuuluvad muud kulud	41
9	MAKSUD	42
9.1	ETTEVÕTTE TULUMAKS.....	42
9.2	DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE.....	42
9.3	KAPITALITULU AKTSIATE MÜÜGIL VÕI VAHETUSEL.....	43



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 3 608 000 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 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 esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga.

Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, usub FOND, et Prospektis sisalduv teave on parima teadmise kohaselt kooskõlas faktidega ega sisalda väljajätmissi, mis võivad selle tähendust mõjutada.

/allkirjastatud digitaalselt/

Viljar Arakas

FOND-i juhatuse liige, fondijuht

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnu Uustalu

FOND-i juhatuse liige

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, FOND-i 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 FOND-iga seotud asjaolud, sh aktsionäri õigused ja kohustused ning FOND-i riskitase võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib FOND-iga seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor FOND-i aktsionärina ise samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima FOND-i kohta tulevikus avaldatavat teavet ja FOND-i tegevust pärast Aktsiatesse investeeringu tegemist.

1.3 PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 12.06.2015 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 väärtpaberite 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 saabuval 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 12.06.2015, 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. FOND-i 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 tuvastav 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 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.

Prospekt on pakkumise perioodil (s.t 15.06. – 03.07.2015) kättesaadav ka Aktsiate märkimise korraldaja Swedbank AS-i kodulehel aadressil www.swedbank.ee.

2 KOKKUVÕTE

Jagu A – Sissejuhatuse ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatuse 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 kokkuvõte 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. Kuivõrd FOND ei ole tegevust alustanud, ei ole peamiste mõjurite kirjeldus asjakohane. 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. Sellegipoolest on kinnisvara tootlused Baltikumis hetkel kaks korda kõrgemad kui Skandinaavias, mistõttu võib pikemas perspektiivis oodata tootluste langust ja vastavat kinnisvarahindade tõusu.
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND ei kuulu kontserni.
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: (i) OÜ Sannu Investeeringud (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). OÜ Sannu Investeeringud kuulub 100% Sander Rebane'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (ii) AS Esraven (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). AS Esraven kuulub 100% Vello Kunman'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (iii) OÜ KEY (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). OÜ KEY kuulub 100% Key Kunman'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (iv) Aktsiaselts Helmes (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). Aktsiaselts Helmes kuulub läbi OÜ DSVH ja OÜ JPF HOLDINGS 100% Jaan Pillesaar'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (v) Osaühing Eggera (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). Osaühing Eggera kuulub 100% Olari Taal'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (vi) OÜ Greatway (50 000 aktsiat, s.t 14,88% aktsiatest). OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is; (vii) Olav Miil (20 000 aktsiat, s.t 5,95% aktsiatest). FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli ükski nimetatud otsese või kaudse osaluse omanik FOND-i. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.
B.7	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida käsitleb oluline ajalooline finantsteave käsitleb, järgneval perioodil toimunud FOND-i finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus	FOND on asutatud, kuid ei ole alustanud majandustegevust. Seetõttu puudub FOND-il ajalooline finantsteave.
B.8	Valitud finantsteave <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane.

B.9	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosi pole lisatud.
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	Ei ole asjakohane.
B.11	Käibekapital	Ei ole asjakohane.
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 krediidiasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („value added“) 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 piiranguid ei kohaldata 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest.
B.35	Laenamise ja finantsvõimenduse piirangud	Fond võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeringu tegemise hetkel. Fondi finantskohustuste kattekordaja peab olema investeringu 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 eelkõige mitte-kutselistele investoritele, 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. Kuna FOND ei ole teinud ühtegi investeeringut, ei ole riskipositsiooni kirjeldus asjakohane.
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 depositoorium (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 määra 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 korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastate kõige kõrgemat korrigeeritud sulgemishinda Fondi börsil noteerimise ajal. Edukustasu võrdub 20% aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna ja eelmise aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishinna vahelt, mis on korrutatud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus. FOND tasub depositooriumile 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 depositoorium	Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti. Depositoorium 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 ei ole tegevust alustanud, samuti ei ole koostatud ühtegi finantsaruannet.
B.45	Portfelli kirjeldus	Ei ole asjakohane.
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	Ei ole asjakohane.

Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
C.1	Väärtpaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot. FOND-i aktsiaid on registreeritud Eesti Väärtpaberite 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 3 360 000 eurot, mis jaguneb 336 000 aktsiaks.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Aktsionäride õigused on alljärgnevad: (i) õigus osaleda FOND-i juhtimises – aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i juhtimises ja teostada oma õigusi aktsionäride üldkoosolekul, kus nad saavad kasutada oma hääleõigust teatud oluliste küsimuste otsustamisel. Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan; (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	Väärtpaberite 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 Investeeringuperioodi järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtpaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeeringuperioodi 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.

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 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 negatiivselt suunas. <u>Likviidsusrisk.</u> FOND-i finantsseisundi muutus ebasoodsas suunas, mis võib vähendada FOND-i võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi, ning seetõttu negatiivselt mõjutada FOND-i majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. <u>Krediidirisk.</u> FOND-i majandustegevuse tulemused sõltuvad osaliselt tehingute vastaspoolte (sealhulgas FOND-i kinnisvaraobjektide üürnike) maksekäitumisest. Võlgade tekkimisel võib olla oluline negatiivne mõju FOND-i majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele. <u>Kontsentratsioonirisk.</u> FOND-i investeeringute väärtus võib väheneda investeeringute objektiks olevate varade või sihtturgude kontsentreerumisest tulenevalt. <u>Varade hoidmise risk.</u> FOND-i depositooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua depositooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada. <u>Hindamisrisk.</u> FOND-i majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa FOND-i 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> FOND-i investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i fondijuhi ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju FOND-i majandustulemustele. <u>Reputatsioonirisk.</u> FOND-i tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väärade või eksitava informatsiooni avalikustamine FOND-i tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju FOND-i konkurentsivõimele ja majandustulemustele. <u>IT-risk.</u> FOND kasutab oma igapäevases majandustegevuses infotehnoloogilisi lahendusi, mis on rünnatavad või võivad lakata töötamast tehniliste rikete tõttu. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud FOND-i igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele. <u>Piisava kindlustuskaitse puudumise risk.</u> Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et FOND-i vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes FOND-il kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa FOND-i vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt FOND-i majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse. <u>Keskonnareostuse risk.</u> FOND võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i tegevuse või tegevusetuse tulemusena. <u>Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk.</u> Kinnisvaravaldkonna tsükliline iseloom võib omada negatiivset mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele.

		<u>Seadusandlik risk.</u> Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise FOND-ile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada FOND-i vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust. <u>Investeeringukeskkonna risk.</u> Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeeringukeskkond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeeringukeskkonna oluline halvenemine võib kaasa tuua FOND-i majandustulemuste olulise halvenemise. <u>Poliitiline risk.</u> FOND-i poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel. <u>Konkurentsirisk.</u> Kinnisvaraturg on konkurentsitu turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka FOND-i 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 sobivatel 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 häälest. 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>Ajaloolise finantsteabe puudumise risk</u> - puudub igasugune FOND-i ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.

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 vähemalt 6 500 000 eurot ning maksimaalselt 36 080 000 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 0,5% Pakkumise tulust. Märkimist ja Pakkumise arveldamist korraldab Swedbank AS võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest.
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et alustada FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha investeeringute tegemiseks. FOND ei ole veel sõlminud kokkuleppeid konkreetsete investeeringute tegemiseks.
E.3	Pakkumise tingimused	FOND emiteerib kuni 3 608 000 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille nimiväärtus on kokku kuni 36 080 000 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 10 eurot. Pakkumises võivad osaleda kõik Eesti füüsilised ja juriidilised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s ning kelle väärtpaberikonto haldur on AS Swedbank. Pakkumise periood algab 15.06.2015 kl 09.00 ja lõpeb 03.07.2015 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. Aktsionär võib võrandada oma aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-i töötajatel või FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi. Aktsiate märkimine toimub Eestis üksnes Swedbank AS-i vahendusel kliendihalduri kaudu telefoni teel või läbi elektrooniliste kanalite. Kui ühe investor 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. Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võtab Swedbank AS tasu kuni 2% tehingusummast.

		Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Swedbank AS-i koheselt 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 blokeeringust samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor Swedbank AS-i 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 3 608 000 aktsia märkimiseks. 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 nendele vastavate jaotusprotsentidega. 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 astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel. Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta Swedbank AS-lt, esitades sellekohase päringu. Aktsiaid ei registreerita ja nendega ei saa teha tehinguid enne Pakkumise tulemuste avalikustamist. Pakkumine loetakse alamärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi vähem kui 650 000 Aktsia märkimiseks, s.t märgitud Aktsiate nimiväärtuste kogusumma on väiksem kui 6 500 000 eurot. Alamärkimise korral Pakkumine tühistatakse ja FOND aktsiaid ei emiteeri. Juhul, kui Aktsiaid märgitakse rohkem kui 650 000, kuid vähem, kui 3 608 000, tühistab FOND need Aktsiad, mida ei ole märgitud. Pakkumise või selle mis tahes osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 09.07.2015 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberilekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 30.07.2015 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast kehtivad ka aktsionäri õigused. FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja Aktsiakapitali suurendamise Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 30.07.2015 (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.
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/ huvide konfliktid	Ei ole asjakohane; puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaberiteid müügiks/ võõrandamispiirangud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane; Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid 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 moodustab pärast Pakkumist 8,52% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et Pakkumise tulemusena emiteeritakse 3 608 000 uut aktsiat nimiväärtusega kokku 36 080 000 eurot.
E.7	FOND-i poolt investorit nõutavate kulude kavandatav suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatav 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 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 ja FOND-i aktsiate hinnale.

3.1 FOND-I INVESTEERIMISEGA KAASNEDA VÕIVAD RISKID

FOND-i investeringud võivad FOND-i aktsionäridele tuua nii kasumit kui kahjumit. FOND-i tehtud investeringu 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 investeringust. 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 JA FONDI TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

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

FOND-i 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. FOND-i finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressideriiviid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk. Tururiski realiseerumine võib vähendada FOND-i varade väärtust, millel võib omakorda olla negatiivne mõju FOND-i tehtud investeringu tootlusele.

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

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

- Üüritulu vähenemine või volatiilsus, mis vähendab Fondi 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 kaasatakse võõrkapitali kuni 65% investeringu soetusmaksumusest investeringu tegemise hetkel ning et FOND-i võla kattekordaja oleks investeringu 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 vastaspoolle riski) all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi FOND-i ees. FOND on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, s.h kontodel oleva raha ning deposiitide kaudu. FOND-i 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 FOND-il õigus üürniku maksejõuetuse tulemusel tekkinud võlgnevusi kustutada.

FOND (tegutsedes vastavalt asjaoludele kas otse või tulevikus asutatavate tütarühingute kaudu) kavatseb sõlmida üürilepinguid üldjuhul vaid eelnevalt krediitidokülbulikuks tunnistatud osapooltega. Kliendi sellesisuline analüüs kavatsetakse teha enne üürilepingu sõlmimist. Juhul, kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks muutumiseks, hinnatakse iga potentsiaalset nõuet individuaalselt ning vajadusel otsustatakse nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmine. Üldiselt kavatsetakse 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 FOND-i majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele.

Kontsentratsioonirisk – risk, et investeeringute väärtus võib väheneda varade või turgude kontsentreerumisest. Kontsentratsiooniriski kavatsetakse vähendada investeeringuid erinevate piirkondade ja ärisegmentide vahel jaotades.

Varade hoidmise risk – risk, et FOND-i deposiitorium võib muutuda maksejõuetuks, mis võib kaasa tuua deposiitoriumi 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 FOND-i kõik kinnisvarainvesteeringud.

Hindamisrisk. FOND-i kinnisvara hindab kinnisvara hindaja või Fondivalitseja. FOND-i kinnisasjade hindamise puhul on eesmärgiks saada hinnatavaks väärtuseks turuväärtus. Hindamisaruannete koostamisel lähtutakse teatud eeldustest, mis võivad osutuda ebaõigeteks ja mis omakorda võivad avaldada negatiivset mõju FOND-i majandustulemustele, sh FOND-i kasumlikkusele. Näiteks FOND-i investeerimisobjektide eksklusiivsus või kinnisvarainvesteeringut omava ettevõtjaga kauplemine mittereguleeritud väärtpaberiturul võib raskendada hindamist. Lisaks võib FOND-i 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, deposiitorium, klient jne) huvid on vastuolus FOND-i huvidega. Näiteks tehingud Fondivalitsejaga seotud isikutega, Fondivalitseja juhtide või töötajate konfliktid motivatsiooniskeemid või sõltumatu varahoidja kuulumine Fondivalitsejaga samasse gruppi. Riski maandamiseks on FOND-i põhikirjas sätestatud keeld FOND-il 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. Erandina on varade omandamine fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt fondidelt lubatud seaduses sätestatud tingimustel ja üksnes nõukogu heakskiidul. Samuti 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. 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 tütarettevõttes. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda FOND-i aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.

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

Reputatsioonirisk – risk FOND-i mainele, mis mõjutab FOND-i negatiivselt avalikkuse, investorite ja partnerite silmis sõltumata selle info vastavusest tegelikkusele ning seeläbi võib vähendada FOND-i konkurentsivõimet ja vähendada sissetulekuid. Maineriski kavatsetakse 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 kavatsetakse 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 FOND-i igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Emitendi majandustegevuse kasumlikkusele.

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

Keskkonnareostuse risk – risk, et FOND-i poolt omandatavatel kinnistutel võidakse avastada keskkonnareostus. Keskkonnakaitset 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 kavatsetakse 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. Finantskriisile 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 FOND-i majandustegevuse kasumlikkust negatiivses suunas.

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 FOND-i vara väärtusele või vähendada investorite ootusi tootlustulemuste suhtes.

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

Poliitiline risk – risk, et riigis või piirkonnas, kuhu või kus asuvasse ja tegutsevasse ettevõtjatesse 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 – FOND tegutseb kinnisvaraturul tiheda konkurentsi tingimustes, mis võib omada negatiivset mõju FOND-i tegevusele ja kasumlikkusele.

Riskide hajutamise risk – 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.

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 Ameerika Ühendriikides Ameerika Ühendriikide 1933. aasta väärtipaberiseaduse (sh selle muudatused) alusel ning nendega ei saa Ameerika Ühendriikides vabalt kaubelda. Samuti ei ole Aktsiad 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 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 häältest. 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.

Ajaloolise finantsteabe puudumise risk - FOND on asutatud, kuid ei ole alustatud majandustegevust ja seega puudub igasugune ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.

4 PAKKUMINE

Vastavalt 11.06.2015. a toimunud FOND-i aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsusele soovib FOND suurendada oma aktsiakapitali maksimaalselt 36 080 000 euro võrra kuni 39 440 000 euronii uute Aktsiate emiteerimise teel. Aktsiakapitali suurus käesoleval hetkel, s.t enne Pakkumist, on 3 360 000 eurot.

FOND pakub FOND-i Aktsiaid avalikult müügiks Eesti 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 ning FOND-i Aktsiate märkimine toimub AS-i Swedbank vahendusel. 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 10 eurot.
Emissiooni ja Pakkumise maht	FOND emiteerib kuni 3 608 000 uut aktsiat, mille nimiväärtus on kokku kuni 36 080 000 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid; olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei muuda. Emissiooni tegelik maht võib olla väiksem (vt allpool Prospekti punkti 4.2 („Pakkumise läbiviimine“) alapunkti „Alamärkimine ja pakkumise tühistamine“).
Aktsiatest tulenevad õigused	Aktsia annab aktsionäridele õiguse osaleda FOND-i aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja FOND-i lõpetamisel FOND-i allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused. Aktsiatest tulenevad õigused on täpsemalt kirjeldatud Prospekti punktis 6.2 („FOND-i aktsiad ja nendega seotud õigused“).
Pakutavates Aktsiatest tulenevate õiguste tekkimise aeg	FOND-i aktsiakapitali suurendamine jõustub selle registreerimisel Äriregistris. Sellest kuupäevast tekivad ka kõik Aktsiatest tulenevad aktsionäri õigused. Aktsiakapitali suurendamise registreerimise eeldatav aeg on 30.07.2015. Emiteeritavad Aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates 2015. majandusaasta eest (dividendide maksustamise kohta vaata lisaks Prospekti punktis 9.2 („Dividendide maksustamine“)).
Aktsiate registreerimine	Aktsiad registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskregistris (edaspidi EVK).

4.2 PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Aktsiate märkimise periood)	Pakkumise periood algab 15.06.2015 kl 09.00 ja lõpeb 03.07.2015 kl 16.00.
Aktsiate pakkumise viis	Avalik pakkumine Eesti piires on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Käesoleva Prospekti mõttes loetakse isik „Eestis olevaks“, kui isikul on 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 Eesti füüsilised ja juriidilised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s ning kelle väärtpaberikonto haldur on AS Swedbank. FOND on sobilik eelkõige 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. Aktsiate märkimine toimub Eestis üksnes Swedbank AS-i (Eesti registrikood 10060701) vahendusel. Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks pöörduda Swedbank AS-i poole võttes ühendust Swedbank AS-i kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu. Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. FOND-il on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrektne 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 Swedbank AS-i ja EVK-d vajadusel muutmata investor märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Aktsiate jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele. Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmiseid andmeid: <table> <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>AS Swedbank</td></tr> <tr> <td>Väärtpaber:</td><td>EFTEN Real Estate Fund III aktsia</td></tr> <tr> <td>ISIN kood:</td><td>EE3100127242</td></tr> <tr> <td>Väärtpaberite arv:</td><td>Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida</td></tr> <tr> <td>Hind (aktsia kohta):</td><td>10 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>9.07.2015</td></tr> <tr> <td>Tehingu liik:</td><td>„ost“</td></tr> <tr> <td>Tehingu arveldamine:</td><td>„makse vastu“</td></tr> </table> 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:	AS Swedbank	Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia	ISIN kood:	EE3100127242	Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida	Hind (aktsia kohta):	10 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:	9.07.2015	Tehingu liik:	„ost“	Tehingu arveldamine:	„makse vastu“
Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi																												
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number																												
Kontohaldur:	AS Swedbank																												
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia																												
ISIN kood:	EE3100127242																												
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida																												
Hind (aktsia kohta):	10 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:	9.07.2015																												
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 Swedbank AS-i poole. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkivad kulud kannab investor.																												
Aktsiate eest tasumise kord ja tähtaeg	Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Swedbank AS-i koheselt blokeerida 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 blokeeringust samal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor Swedbank AS-i blokeerida 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 3 608 000 aktsia märkimiseks, st märkimiste kogusumma on suurem kui 36 080 000 eurot. Liigmärkimise 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. Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata.																												
Pakkumise tulemustest teatamine	FOND avalikustab Pakkumise tulemused Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 30.07.2015. Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta Swedbank AS-lt, esitades sellekohase päringu. Aktsiaid ei registreerita ja nendega ei saa teha tehinguid enne Pakkumise tulemuste avalikustamist.																												

Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	Pakkumine loetakse alamärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi vähem kui 650 000 Aktsia märkimiseks, s.t märgitud Aktsiate nimiväärtuste kogusumma on väiksem kui 6 500 000 eurot. Alamärkimise korral Pakkumine tühistatakse ja FOND aktsiaid ei emiteeri. Juhul, kui Aktsiaid märgitakse rohkem kui 650 000, kuid vähem, kui 3 608 000, tühistab FOND need Aktsiad, mida ei ole märgitud. Pakkumise või selle mis tahes 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 nimiväärtuses, mis on võrdne oma olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga, s.t kokku maksimaalselt 3 360 000 eurot ehk 9,3% Pakkumise kogumahust. See ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses. Aktsionär võib võõrandada oma aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-i töötajatel või FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.
Aktsiate registreerimine ja ülekandmine	Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 09.07.2015 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberilekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investorile kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 30.07.2015 (milline kuupäev võib samuti muutuda).
Aktsiate omandamisega seotud investorite kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võtab Swedbank AS tasu kuni 2% tehingusummast (mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele). Viidatud tasu lisatakse investorile poolt märgitavate Aktsiate hinnale ning blokeeritakse investorile kontol Aktsiate märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investorile kontolt samaaegselt Aktsiate hinna debiteerimisega Aktsiate jaotamisel, vastavalt investorile 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.
Erilised huvid	FOND-i olemasolevatel aktsionäridel on aktsiate märkimise eesõigus vastavalt ülaloesitatule. 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 alustada FOND-i investeerimispoliitika rakendamisega ning kujundada sobilik investeringute portfell.

Aktsiate Pakkumise käigus väljalaskmisest FOND-ile tulenev summaarne tulu on 36 080 000 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 investeringute tegemiseks ja haldamiseks vastavalt FOND-i investeerimispoliitikale, s.t kinnisvaraobjektide ja muude investeringute omandamiseks ja haldamiseks. Käesoleval ajal ei ole FOND sõlminud lepinguid konkreetsete investeringute tegemiseks ning seetõttu ei ole FOND-il võimalik esitada tulu kasutamise kohta üksikasjalikum informatsiooni.

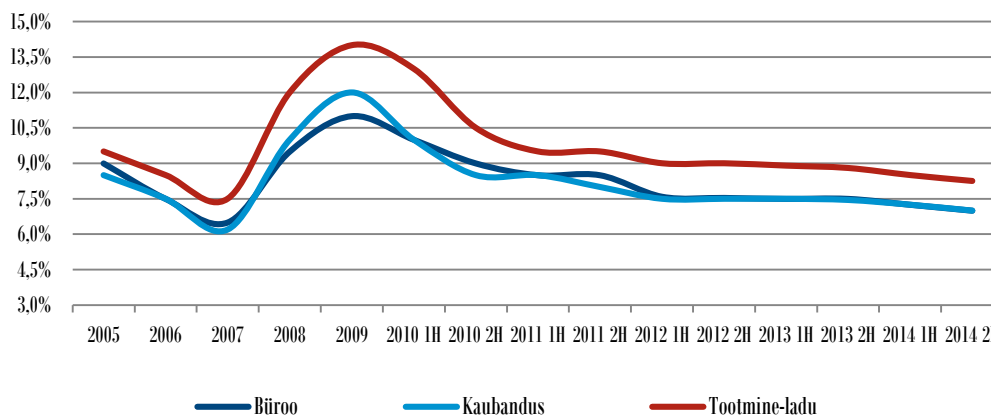


5 BALTI ÄRIKINNISVARATURU ÜLEVAADE JA KINNISVARAFONDIDE LIIGID

FOND-i geograafilisteks sihtturgudeks on Baltikum – Eesti, Läti ja Leedu. FOND kavatseb teha investeeringuid 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 kolme aasta taguse perioodiga oluliselt suurenenud, mis loob häid eeldusi sobivate investimisprojektide leidmiseks.

PARIM TOOTLUS (prime yield)



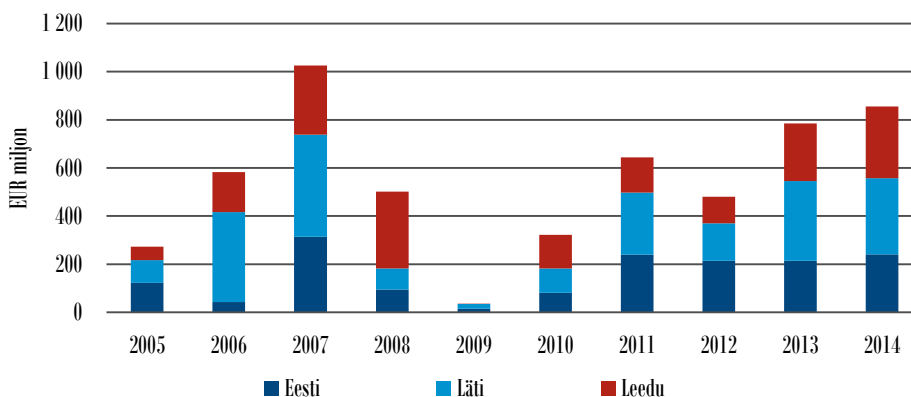
Ärikinnisvara parimate hoonete tootlusmäärad Allikas: Colliers International "Real Estate Investment Market Overview - Baltic States 2014" March 2015.

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 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 2014" March 2015.

Arvestades Euroopa Keskpanga tänast rahapoliitikat ja selle väljavaateid järgmiseks kaheks kuni kolmeks aastaks, võib eeldada madala intressikeskkonna jätkumist nähtavas tulevikus. Hästi kapitaliseeritud Balti riikide kommertspangad 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 tänasel 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 euronit 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 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

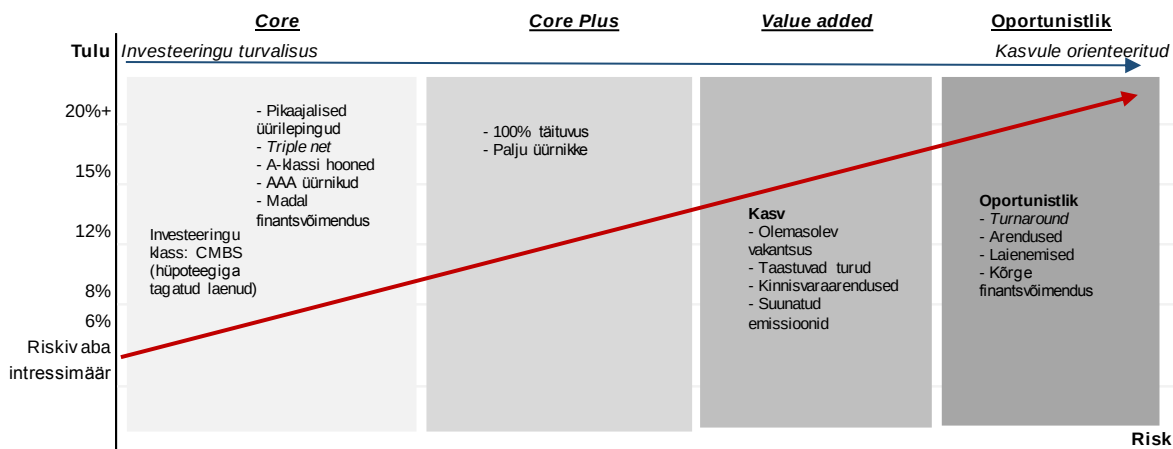
Logistika- ja tööstuskinnisvara tootlusmäärad on reeglina 1,50 – 2,00 % kõrgemad kui kaubandus- ja büroopindadel. Seda tänu asjaolule, et kinnistud asuvad linna äärealadel, tööstusparkides, ning on oma arhitektuuriliselt ilmet väga sarnased. Logistika äripindade üürimäärad on Balti riikides vahemikus 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 turgede 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.

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	Oportunistlik
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 krediitreeitusega 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 tsüklikkindlamad, kus majandussurutise käigus üüritulud langevad keskmisest vähem kui mitte *core* objektidel. *Core* objektide puhul kasutatakse ka madalamat finantsvõimendust kui turu keskmine.
- **Väärtust lisavad (value added)** ja **oportunistlikud** fondid. Antud fondid võtavad rohkem ärriske 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.

Käesolevas Prospekti osas viidatud kolmandatelt isikult 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.

6 TEAVE FONDI JA FONDI 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. Osaühing Eggera (aadress Lauteri 5, Tallinn, Eesti);
6. OÜ Greatway (aadress Lauteri 5, Tallinn, Eesti);
7. Olav Miil (aadress Pihelgalaid, Mereäärse küla, Varbla vald, Pärnumaa, 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.

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

A. Lauteri 5
Tallinn 10114
Tel 6 559 515
Faks 6 181 818
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 tähtajatuks.

FOND-i eesmärgiks on pakkuda aktsionäridele võimalust investeerida professionaalselt juhitud ärikinnisvarasse Baltikumis. Käesoleval ajal puuduvad FOND-il veel investeeringud ning siduvad kokkulepped investeeringute omandamiseks.

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.

24

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.

6.2.4 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.

6.2.5 Tagasiostu ja konverteerimise tingimused

FOND aktsiaid tagasi ei osta ning Aktsiate konverteerimist ei toimu.

6.2.6 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 häältest. 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.

Kuna FOND alles alustab tegevust, ei ole FOND-i aktsiate suhtes toimunud ühtegi ülevõtmispakkumist.

6.3 INVESTEERIMISPOLIITIKA JA VARADE INVESTEERIMINE

6.3.1 Investeeringupoliitika

FOND-i eesmärgid ja investeeringupoliitika on reguleeritud FOND-i põhikirja teises peatükis. FOND-i investeeringuobjektid on äriotsustatavad 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 segaotsustatavate kinnisvara segmentis. 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 spekulatsioonide eesmärgil. Sellegi poolest võib FOND investeerimisobjekte vastavalt ülalkirjeldatud väärtust lisavale fondile omasele strateegiale ning võtab sellele vastavaid keskmiseid või suuremaid ärisid.

FOND investeerib Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse äri- ja segaotsustatavate 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, eriotustatavates 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 tulubaas on kinnisvara omandamine, hoidmine, opereerimine, müümine või haldamine.

FOND-i tegevused peavad olema suunatud:

- (i) tegutsemisele rahavoogu tekitava äri- ja segaotsustatavate 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 spekulatsioonide eesmärgil, 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.

6.3.2 Investeeringupoliitika muutmine

FOND-i nõukogu pädevuses on FOND-i igapäevase tegevuse raames Fondivalitsejale investeeringute tegemisel suuniste andmine vara ja emitendi liigi ning piirkonna määramisel, samuti investeeringu 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 investeeringupoliitika muutmine s.t aktsionäride üldkoosoleku pädevuses on investeerimiseesmärkide ja piirangute muutmine.

6.4 INVESTEERIMISPIIRANGUD

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

FOND-i investeeringute tegemisel kehtivad järgmised piirangud:

- a) Vähemalt 80% (kaheksakümmend protsenti) FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse.
- b) FOND-i varasid, mida ei pea investeerima kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. Seejuures ei investeerita FOND tuletisinstrumentidesse investeerimise või spekulatsioonide eesmärgil, vaid üksnes eesmärgil vähendada, üle kanda või maandada FOND-i alusinvesteeringutega seotud investeerimisriske.
- c) Iga vara liigi, emitendi liigi ja piirkonna, kuhu FOND-i vara investeeritakse, ning investeeringu 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 tütarettevõtjas.
- e) FOND ei tee otseinvesteeringuid 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 valitsetavatelt fondidelt. Varade omandamine Fondivalitsejalt ja teistelt Fondivalitseja poolt valitsetavatelt 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 finantssvõimendust vastavalt järgmistele põhimõtetele. FOND võib võtta laenu või kaasata muul viisil finantseerimist summas kuni 65% vastava investeeringu väärtusest investeerimise hetkel. FOND-i võla kattekordaja peab olema investeerimise hetkel suurem kui 1,2. FOND-i finantseerimispoliitika näeb ette, et laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks sõlmitakse pikaajalisena, arvestades kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

FOND-i investeeringutest ei ole Investeeringuajal 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 väärtpaberite omandamisel, fondi emissiooni, väärtpaberite 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“).

6.5 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 poliitikat

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.

6.6 TEGEVUS- JA FINANTSOLUKORD

FOND asutati 06.05.2015. Käesolevaks ajaks ei ole FOND teinud veel ühtegi investeeringut. FOND-il puuduvad käesoleval hetkel varad, v.a FOND-i asutamisel AS-s Swedbank stardikontole sisse makstud aktsiakapital summas 3 360 000 eurot. FOND-i äriregistrisse kandmise järgselt vormistati stardikonto ümber arvelduskontoks, läbi mille hakkavad toimuma FOND-i arveldused. FOND ei ole seotud ühegi laenu- ega garantiikohustusega. FOND-i kapitaliressursid piirduvad sissemakstud aktsiakapitaliga.

FOND-il puuduvad varasemate perioodide finantsaruanded, kuivõrd FOND alustab tegevust. Seega pole Prospekti kuupäeva seisuga võimalik kirjeldada ka FOND-i tegevust mõjutavaid tegureid (avalik-õiguslikke, majanduslikke, poliitilisi vms tegureid), mida ei oleks juba kirjeldatud Prospekti osas 3 („Riskid“) või Prospekti osas 5 („Balti ärikinnisvaraturu ülevaade ja kinnisvarafondide liigid“).

Arvestades, et FOND-il ei ole kohustusi ning kogu sissemakstud aktsiakapital on FOND-i kontrol, on FOND-i käibekapital piisav FOND-i praeguste vajaduste rahuldamiseks.

6.7 OLULISED LEPINGUD

FOND-i asutamislepingu sõlmimisel kinnitasid asutajad:

- 1) valitsemislepingu, milline allkirjastati Fondivalitsejaga pärast FOND-i äriregistrisse kandmist 11.06.2015;
- 2) depoolepingu, milline allkirjastati Fondivalitseja ja deposiitoriumiga 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 („Depositorium“).

Muud olulised lepingud FOND-il puuduvad.

6.8 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.

6.9 TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

FOND ei ole teinud ühtegi tehingut FOND-iga seotud isikuga.

6.10 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. Juhatus liige jätkab huvide konfliktiga seotud

töölalt 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 tütarettevõtjas.
- 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.

6.10.1 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 juhatuse 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 juhatuse kõikidele aktsionäridele aktsiaraamatus toodud postiaadressil. Kui FOND-il on üle 50 aktsionäri avaldab juhatuse 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 rahvuspuha ega riigipüha) lõpu (kell 23.59) seisuga.

Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud üle poole aktsiatega määratud häälest. Kui üldkoosolekul ei ole esindatud nõutav arv hääli, kutsub juhatuse 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, kelle nimed ja aadressid on toodud Prospekti punktis 6.1 („Üldine informatsioon“), kellest said FOND-i äriregistrisse kandmisel FOND-i aktsionärid. Kõigi aktsiate eest on asutajad täielikult tasunud ning puuduvad emitteeritud aktsiad, mille eest ei ole makstud või millised ei oleks kantud Eesti Väärtpaberite Keskregistrisse.

FOND-i aktsionäride struktuur on järgmine:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osaluse proportsioon
OÜ Sannu Investeeringud	50 000	14,88%
AS Esraven	50 000	14,88%
OÜ KEY	50 000	14,88%
Aktsiaselts Helmes	50 000	14,88%
Osaühing Eggera	50 000	14,88%
OÜ Greatway	50 000	14,88%
Olav Miil	20 000	5,95%
Miemma Holding OÜ	5 000	1,49%
OÜ Loogika	5 000	1,49%
Arendusmaa OÜ	5 000	1,49%
OÜ Peak Living	1 000	0,30%
Kokku	336 000	100%

FOND ei kuulu ühtegi konsolideerimisgruppi ja ükski FOND-i asutajatest ja tänaastest aktsionäridest ei oma kontrolli FOND-i üle. Aktsionäride vahel ei ole sõlmitud aktsionäride lepingut ega muud kokkulepet, mis võiks hilisemalt anda kontrolli FOND-i üle.

FOND-i asutajad ja aktsionärid, kellele kuulub üle 10% aktsiakapitalist (oluline osalus) või üle 5% aktsiakapitalist on toodud ülevalpool FOND-i aktsionäride struktuuri kirjeldavas tabelis. Seejuures kaudset osalust omavad isikud on järgmised:

- (i) OÜ Sannu Investeeringud kuulub 100% Sander Rebane'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (ii) AS Esraven kuulub 100% Vello Kunman'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (iii) OÜ KEY kuulub 100% Key Kunman'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (iv) Aktsiaselts Helmes kuulub läbi OÜ DSVH ja OÜ JPF HOLDINGS 100% Jaan Pillesaar'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (v) Osaühing Eggera kuulub 100% Olari Taal'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (vi) OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (vii) Miemma Holding OÜ kuulub 100% Viljar Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (viii) OÜ Loogika kuulub 50% Maie Talts'le ja 50% Toomas Talts'le, kes omavad seeläbi vastavalt kaudset osalust FOND-is;
- (ix) Arendusmaa OÜ kuulub 100% Tõnu Uustalu'le, kes seeläbi omab vastavalt kaudset osalust FOND-is;

- (x) OÜ Peak Living kuulub 50% Laire Piik'le ja 50% Margus Piik'le, kes seeläbi omavad vastavalt kaudset osalust FOND-is.

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.

6.10.2 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 hääle 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) – 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 juhatustesse. Lisaks on Arti Arakas käesoleval ajal OÜ Spik (likvideerimisel) likvideerija, millise äriühingu osa on omandatud pärimisel. Likvideeritava ühingu puuduvad võlausaldajad, varad on võõrandatud ning likvideerimine viiakse lõpule 2015. aasta jooksul. 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. Arti Arakas 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 14,88% FOND-i aktsiakapitalist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967) – 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 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 Textito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, Lawici Residence OÜ, OÜ Makariza, VERW Invest OÜ. Olav Miil omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise 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 5,95% FOND-i aktsiakapitalist.

Siive Penu (sündinud 1967) - 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 ja Trio Holding OÜ 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 ja Trio Holding OÜ. Siive Penu omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas 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) - 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. Ühingu ja ühenduse, 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. Omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas töötamisel. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Sander Rebase osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Sander Rebane ei oma otsest ega kaudset osalust Fondivalitsejas. Sander Rebane omab läbi oma valdusettevõtte OÜ Sannu Investeeringud 14,88% FOND-i aktsiakapitalist.

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.

6.10.3 Juhatus

FOND-i juhatuses võib vastavalt põhikirjale olla üks kuni kolm liiget, kes valitakse ametisse viieks aastaks. Juhatus korraldab FOND-i raamatupidamist ning esindab FOND-i suhetes Fondivalitsejaga ja depositooriumiga. 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.

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) 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 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 müügijuhina. 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, Miemä 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. 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 Miemä Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja ja 1,58% FOND-i aktsiakapitalist.

Tõnu Uustalu, (sündinud 1975) 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 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. 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 ja 1,58% FOND-i aktsiakapitalist.

6.10.4 Huvide konfliktid puudumine

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

6.11 FONDI 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 poolt tulevikus asutatavates tütaretevõtjates võib olla töötajaid, kui see on vara spetsiifikast ja FOND-i huvist lähtuvalt otstarbekam (näiteks kaubanduskeskustes FOND-i kohapealse igapäevase esindatuse vajalikkus).

6.12 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 sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust 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 ilmnenuvade 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 ilmnenuvade 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 tasaarveldus vastavas osas aktsionäri rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest 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 vähemlaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt.

6.13 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.

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

- FOND-i asutamisleping;
- FOND-i põhikirj;
- 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.

6.14 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, depositeorium, 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 juhatuse 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 208 miljonit eurot (seisuga 30.04.2015);
- EFTEN Kinnisvarafond II AS, asutatud 2014. aastal, varade maht 49 miljonit eurot (seisuga 30.04.2015);
- EFTEN Real Estate Fund III AS, asutatud 2015. aastal.

EFTEN Capitali grupi ettevõtete valitsemise alla kuulub 01. mai 2015 seisuga 41 ärihoonet, milles tegutseb üle 500 üürniku ning hallatavate varade koguväärtus ületab 320 miljoni euro piiri. Hallatavate varade mahu alusel on EFTEN Capital Balti riikide suurim ärikinnisvara valitseja.

Fondivalitseja tütarettevõtte, EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli (11 ärihoonet koguväärtuses 23 miljonit eurot) juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeringute juhtimisega kogumahas 59 miljonit eurot.

Fondivalitsejal on võimekus ja esindused FOND-ile omandatavate kinnisvarainvesteringute 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 Läti 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 Leedu kinnisvarafondile omandatava vara haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Leedu kinnisvaraturul ostetavate/müüdavate kinnistute kohta. Laurynas Žilys, kellega on kavas ühisettevõtte asutamine, osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

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

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 Investeringute 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.

Vello Kunman (sündinud 1952) EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Vello Kunman on või on olnud lisaks eelnevalt nimetatute viimase viie aasta jooksul on järgmine: AS Esraven, Aatrium Sisustuskaubamaja AS, AS Silikaat, AS Silikaat Grupp, Veemeistri OÜ, OÜ Valtsnapi, OÜ Aromare, OÜ Stal Impex Estonia, OÜ Veekom, AS Silikaat Kinnisvara, OÜ Key, OÜ Luha 500, OÜ Järve Kaubanduskeskus ja OÜ Järve Laod. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Vello Kunman'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Vello Kunman'le kuulub läbi valdusettevõtte AS-i Esraven 2,77 % Fondivalitseja aktsiakapitalist ning läbi AS-i Esraven 14,88%.

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), ärikelud 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 14,88 % 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 Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister 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), ärikelud 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.

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 ja Astlanda Hotelli AS. FOND-ile teadaolevalt puuduvad Maie Talts'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud 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 3,43% Fondivalitseja ja 0,79% 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 põhikirjale vastavate investeerimisobjektide otsimine Eestis, Lätis ja Leedus;

- (ii) investeerimiskriteeriumitele sobivatele objektidele vajaliku *due diligence*’i teostamine (väärtuse analüüs, üürnike või rentnike analüüs, potentsiaali analüüs, ehitustehniline analüüs, juriidiline ja keskkonda puudutav analüüs jne), kusjuures *due diligence* tehakse vähemalt järgmistest 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) äriplaneerimine – 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 aktsionäridele;
- FOND-i aktsionäridele 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 investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud tegevused, sealhulgas kinnisvara haldamine, nõustamine kapitali struktuuri, äristrateegia, ühinemiste ja omandamistega seoses ning muudes FOND-i ja selle investeeringute objektiks olevate varade valitsemisega seotud küsimustes.

7.3 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 järgmistest tingimustest 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 hooleksusega, 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 deponitoorium:

1) kontrollib aktsiate märkimiseks tehtud maksete laekumist FOND-i arvelduskontole, mis on FOND-i, Fondivalitseja või deponitooriumi 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.

7.4 AUDIITOR

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

7.5 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.

8 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.

8.1 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% (kakskümmend 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.

8.2 DEPOOTASU

Kuni fondi 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.

Fondile vara omandamise tehingu sõlmimisel kohaldub tehingutasu 1000 eurot tehingu kohta.

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

8.3 MUUD KULUD

8.3.1 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.

8.3.2 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 depositeerimise sõlmitud lepingule;
- muud Fondi igapäevase tegevusega seotud pisikulud.

9 MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõte 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 kokkuvõte 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.

9.1 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 ettevõtte 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 ettevõtte 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.

9.2 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.

9.3 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 mitteresidendid on saanud aktsiate müügist või vahetusest, maksustatakse ainult piiratud juhtudel. Täpsemalt, mitteresidendid 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 mitteresidendile üle 10% ettevõtte aktsiatest.

Kuna FOND-i näol on tegemist kinnisvarafondiga, peavad mitteresidendid, 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.