

EFTEN REAL ESTATE FUND III AS
AKTSIATE AVALIK PAKKUMINE EESTIS
PROSPEKTI KOKKUVÕTE

EFTEN REAL ESTATE FUND III AS

AKTSIATE AVALIK PAKKUMINE EESTIS

PROSPEKTI KOKKUVÕTE

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus ning investori otsus FOND-i 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. Tšiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega, või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Aktsiatesse investeerimise otsuse tegemiseks.
A.2	Prospekti kohaldamine Aktsiate edasimüümisel	Ei ole asjakohane; käesolevale Prospektile ei saa tugineda Aktsiate edasimüümisel.

Jagu B – Emitent

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
B.1	Ärinimi	FOND-i ärinimi on EFTEN Real Estate Fund III AS.
B.2	Asukoht/ õiguslik vorm/ kohalduv õigus/ asutamisiik	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 eesmärgiks 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 finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane.
B.9	Kasumiproгноos	Ei ole asjakohane; kasumiproгноosi 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 teistes fondidesse. Riskide hajutamise piiranguid ei kohaldata 24 kuu jooksul FOND-i Äriregistris registreerimisest. Riskide hajutamise piirangud 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 investeeringu tegemise hetkel. Fondi finantskohustuste kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem.
B.36	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Finantsinspeksioon, www.fi.ee.

B.37	Investori profiil	<p>FOND on mõeldud eelkõige mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse.</p> <p>FOND sobilik neile, kellel investeerimishorizont on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorizont on üle kolme aasta. Seejuures peab investor FOND-i investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.</p> <p>Investor, kellel puudub eelnev kogemus aktsiatesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisnõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.</p>
B.38	Üle 20% ühte alusvarasse investeerimisega seotud riskipositsiooni kirjeldus	<p>FOND-i põhikirja kohaselt ei või FOND-i investeerimisperioodi lõpuks olla ühte alusvarasse investeeritud rohkem kui 30% FOND-i varast.</p> <p>Kuna FOND ei ole teinud ühtegi investeeringut, ei ole riskipositsiooni kirjeldus asjakohane.</p>
B.39	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeeringuga teises ühisinvesteerimisettevõtjas	<p>Ei ole asjakohane.</p>
B.40	Teenuseosutajad ja neile makstav tasud	<p>FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja deponoorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41).</p> <p>FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.</p> <p>Põhitasu on 2% investeeritud omakapitalilt aastas. Põhitasu hakatakse arvestama konkreetse kinnisvarainvesteeringu tegemise (s.t investeeringu eest tasumise) hetkest.</p> <p>Edukustasu on 20% summast, mis on FOND-i investeerimisobjekti müügihinna või investeerimisobjekti koondatud müügi korral müügihindade ja vastava investeerimisobjekti ostuhinna või investeerimisobjektide ostuhindade, ostmise kulude ja parenduskulude ning minimaalse prognoositava investeeritud kapitali tootlikkuse („Hurdle rate“, mille määr on 10%) vahe. FOND-i üldkoosolek võib oma otsusega otsustada edukustasu väljamaksmise ka üksiku objekti müügi järgselt.</p>
B.40	Teenuseosutajad ja neile makstav tasud	<p>Juhul, kui FOND-i investeerimisperioodi järgselt otsustatakse FOND-i põhikirja kohaselt FOND-i noteerimine Balti väärtpaperiturul, siis arvestatakse edukustasu ainult juhul, FOND-i aruandeaasta viimase börsipäeva korrigeeritud sulgemishind ületab kõikide varasemate aruandeaastade 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.</p> <p>FOND tasub deponooriumile depootasu, mille suurus on 10 000 eurot aastas kuni FOND-i varade maht on väiksem kui 33 300 000 eurot. Nimetatud varade mahu määra ületamisel on tasu suurus 0,03% aastas FOND-i varade mahult. Lisaks tasub FOND vara omandamise tehingu sõlmimisel tehingutasu 1 000 eurot tehingu kohta. Depootasule lisandub käibemaks.</p>
B.41	Fondivalitseja ja deponoorium	<p>Fondivalitseja EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri 5, Tallinna linn, Eesti.</p> <p>Deponoorium Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, Tallinna linn, Eesti.</p>
B.42	Puhasväärtuse arvutamise kord	<p>FOND-i varade puhasväärtust arvutab Fondivalitseja igakuiselt hiljemalt järgmise kuu 20. kuupäevaks.</p> <p>FOND-i vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse FOND-i vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel.</p> <p>FOND-i kinnisasjade hindajaks võib olla Fondivalitseja või tunnustatud kinnisvarahindaja riikides, kus asub FOND-ile kuuluv kinnisvara.</p> <p>Fondivalitseja tagab Fondivalitseja tagab kinnisasjade korralise ning vajadusel erakorralise hindamise. Korraline hindamine teostatakse kaks korda aastas: 1) majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorikontrolli ja 2) 30.06. seisuga ja enne nõukogu poolt poolaasta aruande kinnitamist.</p> <p>Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulo prognoosi olulisest langusest vms põhjusel, toimub vastava nõukogu otsuste alusel.</p> <p>FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus määratakse FOND-i varade väärtuse alusel, millest lahutatakse FOND-i kohustuste väärtus.</p> <p>FOND-i iga aktsia puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse FOND-i kõigi aktsiate puhasväärtus FOND-i aktsiate arvuga.</p> <p>FOND-i aktsia puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.</p>

		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-ühisinvesteeringusettevõtja 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 registreerimis-number	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 sisse makstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sisse makstud 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 olulistel 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 vöörandamise 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 tähtajatuks.
C.7	Dividendipoliitika	FOND-i aktsionäridele makstakse igal aastal osa kasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele, kui see on vastavalt seadusele võimalik ja FOND-i üldkoosolek vastava otsuse vastu võtab. Ei ole ette nähtud eri liiki aktsiaid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid kasumi jaotamisel. FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel.

	<p>Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksete puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Ülaltoodud poliitikast on õigus kõrvale kalduda, kui seda õigustavad arengud majanduskeskkonnas või FOND-i majandustegevuse väljavaated. Dividendide tasumine investoritele ei ole garanteeritud. Väljamaksmisele kuuluvate dividendide suurus kooskõlastatakse vajadusel (nt finantseerimislepingus sellekohase sätte olemasolu puhul) FOND-i vastavate võlausaldajatega või muude lepingupartneritega.</p>
--	---

Jagu D – Riskifaktorid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	FOND-ile või majandusharule omased olulised riskifaktorid	<p><u>Investeeringurisk.</u> FOND-i Aktsiatesse tehtud investeering võib tuua nii kasumit kui ka kahjumit. Investeeringu säilimine ei ole garanteeritud.</p> <p><u>Finantsrisk.</u> Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski.</p> <p><u>Tururisk.</u> Finantsinstrumentide õiglane väärtus võib muutuda tulenevalt turuhindade muutusest, millel võib olla negatiivne mõju Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlusele.</p> <p><u>Intressirisk.</u> Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kulusid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.</p> <p><u>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.</p> <p><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.</p> <p><u>Kontsentratsioonirisk.</u> FOND-i investeeringute väärtus võib väheneda investeeringute objektiks olevate varade või sihturgude kontsentreerumisest tulenevalt.</p> <p><u>Varade hoidmise risk.</u> FOND-i deponooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua deponooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada.</p> <p><u>Hindamisrisk.</u> FOND-i majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa FOND-i tegevuse kasumlikkuse vähenemise.</p> <p><u>Huvide konfliktirisk.</u> Kuigi FOND-i põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.</p> <p><u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk.</u> FOND-i investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i fondijuhi ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju FOND-i majandustulemustele.</p> <p><u>Reputatsioonirisk.</u> FOND-i tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väär või eksitava informatsiooni avalikustamine FOND-i tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju FOND-i konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p> <p><u>IT-risk.</u> FOND kasutab oma igapäevases majandustegevuses infotehnoloogilisi lahendusi, mis on rünnatavad või võivad lakata töötamast tehniliste rikete tõttu. Rünakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud FOND-i igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele.</p>

		<p><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.</p> <p><u>Keskkonnareostuse risk.</u> FOND võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i tegevuse või tegevusetuse tulemusena.</p> <p><u>Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk.</u> Kinnisvaravaldkonna tsükliline iseloom võib omada negatiivset mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><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 investeringu tootlikkust.</p> <p><u>Investeermiskeskonna risk.</u> Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeermiskeskond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeermiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua FOND-i majandustulemuste olulise halvenemise.</p> <p><u>Poliitiline risk.</u> FOND-i poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel.</p> <p><u>Konkurentsirisk.</u> Kinnisvaraturg on konkurentsitihe turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Riskide hajutamise risk.</u> FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.</p>
D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<p><u>Likviidsusrisk.</u> Aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud turul, mistõttu ei pruugi olla võimalik võõrandada Aktsiade aktsionäridele sobival tingimustel ja ajal.</p> <p><u>Dividendi mittemaksmise risk.</u> FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäri kindlus, et FOND dividende maksab.</p> <p><u>Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk.</u> Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud hääletest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise.</p> <p><u>Pakkumise tühistamise risk.</u> FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine tühistatakse.</p> <p><u>Ajaloolise finantsteabe puudumise risk</u> - puudub igasugune FOND-i ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.</p>

Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatav suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus)	<p>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.</p> <p>Märkimist ja Pakkumise arveldamist korraldab Swedbank AS võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest.</p>
E.2a	Pakkumise põhused/ tulude kasutamine	<p>Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et alustada FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha investeringute tegemiseks. FOND ei ole veel sõlminud kokkuleppeid konkreetsete investeringute tegemiseks.</p>

E.3	Pakkumise tingimused	<p>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.</p> <p>Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Aktsia pakkumishind on 10 eurot.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik Eesti füüsilised ja juriidilised isikud, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s ning kelle väärtpaberikonto haldur on AS Swedbank.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aktsiate märkimine toimub Eestis üksnes Swedbank AS-i vahendusel kliendihalduri kaudu telefoni teel või läbi elektrooniliste kanalite. Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks.</p> <p>Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võtab Swedbank AS tasu kuni 2% tehingusummast.</p> <p>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.</p> <p>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:</p>
		<p>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:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • kogunõudlus pakutavate Aktsiate suhtes; • märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning • märkimiskorraldused esitanud investorite arv. <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Liigmärkimise optioone Pakkumise käigus ei rakendata.</p> <p>Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta Swedbank AS-lt, esitades sellekohase päringu.</p> <p>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.</p> <p>Juhul, kui Aktsiaid märgitakse rohkem kui 650 000, kuid vähem, kui 3 608 000, tühistab FOND need Aktsiad, mida ei ole märgitud.</p> <p>Pakkumise või selle mis tahes osa tühistamise korral annab FOND sellest teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes.</p> <p>Aktsiad registreeritakse EVK-s ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 09.07.2015 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 30.07.2015 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused.</p> <p>FOND avalikustab Pakkumise tulemused ja Aktsiakapitali suurendamise Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes hiljemalt 30.07.2015 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>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.</p>
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.

