

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



# PROSPEKTI KOKKUVÕTE

## Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning investori otsus FOND-i Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, mis ei ole Eesti kohus, peab ta kandma Prospekti tõlkimise kulud. Tsiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev 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/ asutamiskiik	FOND on Eesti Vabariigis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond). FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond.  FOND on asutatud tähtajalisena 10-ks aastaks. Põhikirjas sätestatud juhtudel võib FOND muutuda tähtajatuks.				
B.3	Põhitegevusalade kirjeldus ja peamised mõjurid, tooted ja/või teenused. Peamised sihtturud	FOND on kinnisvarafond, mille investeerimisstrateegia ja –poliitika on kirjeldatud allpool kokkuvõtte punktis B.34.  FOND-i tegevuse peamised mõjurid:  (i) investeerimine – FOND-i tegevus on jaotatud kolme perioodi: investeerimisperiood - 3 aastat, hoidmisperiood – 5 aastat ja väljumisperiood – 2 aastat. Investeerimisperioodi tegutsemispõhimõteteks on FOND-ile sobilike investeeringute leidmine, tagamaks FOND-i kasv ja kavandatud maht hoidmisperioodi alguseks;  (ii) ärikinnisvaraturu likviidsus on majanduskriisi madalseisuga oluliselt paranenud, pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.  FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu.				
B.4a	Majandusharu iseloomustavad hiljutised trendid	Globaalse majanduskriisi järgselt kogesid kõik sihtturud (Eesti, Läti ja Leedu) järsku majanduslangust. Käesolevaks ajaks on Baltikumi kinnisvaraturg kriisist taastunud, turu likviidsus on paranenud, mis on viinud kinnisvarahinnad tõusule. Pangafinantseeringud on kättesaadavad ja investoritel on soov paigutada kapitali stabiilset rahavoogu tootvasse ärikinnisvarasse.				
B.5	Kontserni kirjeldus/ FOND-i roll kontsernis	FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:  <b>Emettevõtte:</b>  FOND (EFTEN Real Estate Fund III AS) – asukohamaa Eesti;  <b>Tütaretevõtted:</b>				
		<table border="1"> <tr> <td>Ärinimi</td> <td>Kinnisvaraobjekt, tegevusala</td> <td>Asukohamaa</td> <td>Osalus</td> </tr> </table>	Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus
Ärinimi	Kinnisvaraobjekt, tegevusala	Asukohamaa	Osalus			

		<table border="1"> <tr> <td>UAB "Saulės Miestas"</td> <td>Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>UAB "Verkių projektas"</td> <td>Ulonu ärikeskus, Vilnius</td> <td>Leedu</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>SIA ERF Maritim</td> <td>Ei tegutse</td> <td>Läti</td> <td>100%</td> </tr> </table> <p>FOND-il puuduvad sidusettevõtted ja osalused muudes äriühingutes, v.a ülal nimetatud.</p>	UAB "Saulės Miestas"	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	UAB "Verkių projektas"	Ulonu ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	SIA ERF Maritim	Ei tegutse	Läti	100%																												
UAB "Saulės Miestas"	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%																																							
UAB "Verkių projektas"	Ulonu ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%																																							
SIA ERF Maritim	Ei tegutse	Läti	100%																																							
<b>B.6</b>	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus FOND-i aktsiakapitalis või hääleõigus, mis kuulub vastavalt Eesti õigusele avalikustamisele ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne kontroll FOND-i üle	<p>Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiastest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:</p> <p>OÜ Greatway (otse 252 000 aktsiat, s.t 18,19% aktsiastest ning läbi Altius Energia OÜ 50% viimasele kuuluvatest aktsiastest s.t 15 000 aktsiat ehk 1,08% aktsiastest). OÜ Greatway kuulub 100% Arti Arakas'le, kes omab seeläbi vastavalt kaudset 19,27 %-list osalust FOND-is;</p> <p>FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli nimetatud otsese või kaudse osaluse omanik FOND-i.</p> <p>FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.</p> <p>Ühelgi aktsionäril ei ole teistest erinevat hääleõigust.</p>																																								
<b>B.7</b>	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida käsitleb oluline ajalooline finantsteave, järgneval perioodil toimunud FOND-i finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus	<p>FOND on asutatud 2015. a mais, ning käesolevaks ajaks tegutsenud vähem kui 12 kuud. FOND-i auditeeritud 2015. Konsolideeritud majandusaasta aruanne on lisatud Prospektile. FOND-i põhikiri ja finantsinfot sisaldavad igakuised faktilehed alates 2015 aasta augustist, kui FOND omandas esimese investeringu, on avaldatud Fondivalitseja kodulehel <a href="http://www.eften.ee">www.eften.ee</a></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kontserni oluline ajalooline finantsteave</th> <th>06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Müügitulu</td> <td>1 508</td> </tr> <tr> <td>Puhaskasum</td> <td>1 492</td> </tr> <tr> <td>Varade maht</td> <td>38 897</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust</td> <td>36 506</td> </tr> <tr> <td>Käibevara</td> <td>2 311</td> </tr> <tr> <td>Põhivara</td> <td>36 586</td> </tr> <tr> <td>Omakapital</td> <td>15 345</td> </tr> <tr> <td>Rahavood äritegevusest</td> <td>971</td> </tr> <tr> <td>Rahavood finantseerimistegevusest</td> <td>21 689</td> </tr> <tr> <td>Rahavood investeerimistegevusest</td> <td>-20 677</td> </tr> <tr> <td>Rahavood kokku</td> <td>1 984</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015</b></td> </tr> <tr> <td>NAV</td> <td>11,0772</td> </tr> <tr> <td>ROIC, %</td> <td>21,5</td> </tr> <tr> <td>ROE,%</td> <td>19,4</td> </tr> <tr> <td>ROA,%</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>DSCR</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>Kasum aktsia kohta</td> <td>1,39 eurot</td> </tr> </tbody> </table>	Kontserni oluline ajalooline finantsteave	06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes	Müügitulu	1 508	Puhaskasum	1 492	Varade maht	38 897	Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust	36 506	Käibevara	2 311	Põhivara	36 586	Omakapital	15 345	Rahavood äritegevusest	971	Rahavood finantseerimistegevusest	21 689	Rahavood investeerimistegevusest	-20 677	Rahavood kokku	1 984	<i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i>		<b>Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015</b>		NAV	11,0772	ROIC, %	21,5	ROE,%	19,4	ROA,%	7,5	DSCR	2,8	Kasum aktsia kohta	1,39 eurot
Kontserni oluline ajalooline finantsteave	06.05.15-31.12.15 ; tuhandetes eurodes																																									
Müügitulu	1 508																																									
Puhaskasum	1 492																																									
Varade maht	38 897																																									
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus varade mahust	36 506																																									
Käibevara	2 311																																									
Põhivara	36 586																																									
Omakapital	15 345																																									
Rahavood äritegevusest	971																																									
Rahavood finantseerimistegevusest	21 689																																									
Rahavood investeerimistegevusest	-20 677																																									
Rahavood kokku	1 984																																									
<i>*Ülaltoodud finantsinfo on auditeeritud</i>																																										
<b>Võtmenäitajad seisuga 31.12.2015</b>																																										
NAV	11,0772																																									
ROIC, %	21,5																																									
ROE,%	19,4																																									
ROA,%	7,5																																									
DSCR	2,8																																									
Kasum aktsia kohta	1,39 eurot																																									
<b>B.8</b>	Valitud finantsteabe <i>pro forma</i>	Ei ole asjakohane; Prospektile lisatud finantsaruanne kirjeldab adekvaatselt FOND-i finantsteavet ning puudub vajadus pro forma teabe järele.																																								
<b>B.9</b>	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognosis pole lisatud.																																								
<b>B.10</b>	Märkused ajaloolise finantsteabe audiitori aruannetes	2015. lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruande auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas ühtegi märkust ei olnud.																																								



<b>B.11</b>	Käibekapital	Seisuga 31.12.2015 oli FOND-i konsolideeritud käibekapital kokku 1026 tuhat eurot.
<b>B.34</b>	Investeermiseesmärk, -poliitika ja – piirangud; kasutatavad instrumendid	<p>FOND on kinnine kinnisvarafond, mille tegevuseks on investeerimine rahavoogu tootvatesse ärikinnisvaraobjektidesse või nendega seotud väärtpaberitesse, kusjuures vähemalt 80% FOND-i varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ning ülejäänud 20% võib investeerida üksnes Euroopa Majanduspiirkonna krediidasutuste hoiustesse või tuletisinstrumentidesse. FOND on väärtust lisava („value added“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides.</p> <p>FOND võib teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse, samuti omandada osalusi juriidilistes isikutes, kes omavad kinnisvara. FOND võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>FOND-i investeeringutest ei või 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.</p> <p>Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud fondivalitsejast mitteleenevatest põhjustest.</p>
<b>B.35</b>	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>B.36</b>	Järelevalve FOND-i tegevuse üle	Järelevalvet teostab Finantsinspeksioon, www.fi.ee.
<b>B.37</b>	Investori profiil	<p>FOND on mõeldud Eesti füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid), kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeeringuid kinnisvarasse.</p> <p>FOND sobilik neile, kellel investeerimishorison on pikaajaline. Soovituslik investeerimishorison 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>B.38</b>	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>FOND-i riskipositsioonide kirjeldus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärikeskus, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 2200 m<sup>2</sup> ning ärikeskuse hoone üldpind 6756 m<sup>2</sup>. Ulonu ärikeskus moodustab 22 % FOND-i investeeringutest;</li> <li>(ii) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu Vabariik. Maatükkide suurus kokku on 21 094 m<sup>2</sup> ning kaubandushoone üldpind 47 772 m<sup>2</sup>. Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 78% FOND-i investeeringutest.</li> </ul>
<b>B.39</b>	Riskipositsiooni kirjeldus seoses investeeringuga teises ühisinvesteeringuühenduses	Ei ole asjakohane.
<b>B.40</b>	Teenuseosutajad ja neile makstavad tasud	<p>FOND-i peamised teenuseosutajad on Fondivalitseja ja deponoorium (vt allpool kokkuvõtte punkti B.41).</p> <p>FOND tasub Fondivalitsejale Valitsemistasu, mis koosneb kahest osast: põhitasust ja edukustasust.</p> <p>Põhitasu on 2% 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. 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 korratud aktsiate arvuga aruandeperioodi lõpus.</p>

		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>B.41</b>	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>B.42</b>	Puhasväärtuse arutamise 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, üüritulo 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 arutamiseks 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 arutamise 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>B.43</b>	Katus-ühisinvesteeringu riskivastutuse avaldus	Ei ole asjakohane.
<b>B.44</b>	Kinnitus tegevuse alustamise kohta	FOND asutati 06.05.2015 ja registreeriti Äriregistris 10.06.2015. FOND on tegutsev investeerimisfond.
<b>B.45</b>	Portfelli kirjeldus	FOND-i kinnisvaraportfell koosneb kahest kinnisvarainvesteeringust, mis kuuluvad FOND-ile läbi Tütarettevõtjate (vt struktuuri kohta B.5):  (i) Ulonu ärikeskus – 2013. aastal valminud 7-korruseline ärikeskus, mis asub aadressil Verkiu 25C, Vilnius, Leedu. Maatükkide suurus kokku on 2200 m <sup>2</sup> ning büroohoone üldpind 6756 m <sup>2</sup> . Ulonu ärikeskus moodustab 22% FOND-i investeeringutest;  (ii) Saules Miestas kaubanduskeskus - 2007. aastal valminud kaubanduskeskus, mis asub aadressil Tilžės 109, Šiauliai, Leedu. Maatükkide suurus on 21 094 m <sup>2</sup> ning kaubandushoone üldpind 47 772 m <sup>2</sup> . Saules Miestas kaubanduskeskus moodustab 78% FOND-i investeeringutest.
<b>B.46</b>	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	29.02.2016 seisuga: 11,3345 eurot (auditeerimata)

## Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
<b>C.1</b>	Väärtpaberite liik registreerimisnumber	FOND-il on ainult ühte liiki aktsiad – lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 eurot.  FOND-i aktsiaid on registreeritud Eesti Väärtpaberite Kesksregistris ISIN koodi EE3100127242 all.
<b>C.2</b>	Emissiooni valuuta	euro
<b>C.3</b>	Emiteeritud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt sisse makstud aktsiate arv. Aktsia nominaalväärtus.	FOND-i aktsiakapitali suurus on 13 852 630 eurot, mis jaguneb 1 385 263 aktsiaks. Aktsia nominaalväärtus on 10 eurot.  Kõigi emiteeritud aktsiate eest on täielikult tasutud.
<b>C.4</b>	Väärtpaberitega seotud õigused	Aktsionäride õigused on alljärgnevad:

		<p>(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;</p> <p>(ii) õigus teabele – kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele ühingu tegevuse kohta, mida nad saavad teostada üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus;</p> <p>(iii) uute aktsiate märkimise eesõigus – vastavalt Eesti äriseadustikule on FOND-i aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s;</p> <p>(iv) õigus dividendidele – kõikidel FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-s.</p>
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Ei ole asjakohane.
C.6	Kauplemisele võtmine/ reguleeritud turu nimetus	<p>Aktsiad ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud turul, samuti ei ole esitatud ühtegi vastavasisulist taotlust.</p> <p>FOND-i investeerimisperiood kestab kolm aastat alates FOND-i asutamisest ning selle järgselt võidakse FOND noteerida Balti väärtpaberiturul. Fondivalitseja teeb Investeerimisperioodi lõppedes FOND-i aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku FOND-i noteerimiseks. Kui aktsionäride üldkoosolek otsustab anda loa noteerimismenetluse algatamiseks, rakendab Fondivalitseja parimaid jõupingutusi tagamaks FOND-i noteerimine hiljemalt Hoidmisperioodi lõpuks. Kui objektiivsete asjaolude tõttu ilmneb, et FOND-i ei saa noteerida või kui FOND-i ei õnnestu noteerida Hoidmisperioodi lõpuks, teavitab Fondivalitseja sellest asjaolust viivitamatult kõiki aktsionäre. FOND-i noteerimisel muutub Fond tähtjatuks.</p>
C.7	Dividendipoliitika	<p>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.</p> <p>FOND võib teha aktsionäridele väljamakseid ainult puhaskasumist või eelmiste majandusaastate jaotamata kasumist, millest on maha arvatud eelmiste aastate katmata kahjum FOND-i kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi maksmine on lubatud kõigil FOND-i tegevusperioodidel.</p> <p>Dividendi määramisel võetakse aluseks kogu FOND-i aruandeaasta rahavoogu tootva kinnisvara üürimaksude puhas rahavoog (EBITDA miinus intressimaksud miinus laenu põhiosamaksud), millest on maha arvatud reservid käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks (minimaalselt 20%). Üalal toodud 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>Investeerimisrisk.</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 õiglase 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> Kontserni finantsseisundi muutus ebasoodsas suunas, mis võib vähendada Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi, ning seetõttu negatiivselt mõjutada Kontserni majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi.</p> <p><u>Krediidirisk.</u> Kontserni majandustegevuse tulemused sõltuvad osaliselt tehingute vastaspoolte (sealhulgas kinnisvaraobjektide üürnike) maksekäitumisest. Võlgade tekkimisel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni majandustulemustele ja tegevuse kasumlikkusele.</p>

		<p><u>Kontsentratsioonirisk.</u> Kontserni investeeringute väärtus võib väheneda investeeringute objektiks olevate varade või sihtturgude 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> Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.</p> <p><u>Huvide konflikti risk.</u> Kuigi FOND-i põhikiri sätestab teatud piirangud tehingute tegemiseks seotud isikute vahel eesmärgiga vältida huvide konflikti tekkimist, ei ole välistatud, et selliseid tehinguid siiski tehakse. Seotud isikute vahel tehtud tehingute tingimused ei pruugi olla vastavuses turutingimustega. Huvide konfliktist tingitud riski realiseerumise tulemusena võib väheneda Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlus.</p> <p><u>Võtmeisikutest sõltuvuse risk.</u> Kontserni investeerimistegevuse edukus sõltub FOND-i fondijuhi ja Fondivalitseja esindajate kompetentsist ning võtmeisikute lahkumine võib omada negatiivset mõju Kontserni majandustulemustele.</p> <p><u>Reputatsioonirisk.</u> Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väära või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.</p> <p><u>IT-risk.</u> Kontsern kasutab oma igapäevases majandustegevuses infotehnoloogilisi lahendusi, mis on rünnatavad või võivad lakata töötamast tehniliste rikete tõttu. Rünnakute või tehniliste rikete tõttu võib olla häiritud Kontserni igapäevane tegevus, millel võib olla negatiivne mõju Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Piisava kindlustuskaitse puudumise risk.</u> Kuigi Kontsern teeb kõik mõistlikud jõupingutused, et Kontserni vara oleks adekvaatselt kindlustatud, ei ole välistatud, et realiseerub mõni risk, mille suhtes Kontsernil kindlustuskaitse puudub. Sellise riski realiseerumine võib tuua kaasa Kontserni vara väärtuse vähenemise, mõjutada negatiivselt Kontserni majandustulemusi ning tuua kaasa täiendavate kulude tegemise vajaduse.</p> <p><u>Keskonnareostuse risk.</u> Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütarettevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena.</p> <p><u>Kinnisvaravaldkonna tsüklilisuse risk.</u> Kinnisvaravaldkonna tsükliline iseloom võib omanda negatiivset mõju FOND-i majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Lühikese tegevusaialoo risk – FOND</u> on tegutsenud alla aasta. FOND-i investeeringud on väikesest arvust tulenevalt kontsentreeritumad. Lühikene tegevusperiood võib avaldada mõju finantseerimishangetel.</p> <p><u>Tähtaja muutumisega seotud risk – FOND</u> on asutatud tähtajalisena 10 aastaks, kuid FOND-i investeerimisperioodi (s.o kolm aastat asutamist) lõppemise järgselt võib FOND muutuda tähtjatuks, mis võib avaldada mõju FOND-i tootlusele.</p> <p><u>Seadusandlik risk.</u> Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlikkust.</p> <p><u>Investeermiskeskonna risk.</u> Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeerimiskeskond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeermiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.</p> <p><u>Poliitiline risk.</u> Kontserni poolt tehtud investeeringute väärtus võib oluliselt väheneda sihtturgudel aset leidvate poliitiliste sündmuste tagajärjel.</p> <p><u>Konkurentsirisk.</u> Kinnisvaraturg on konkurentsitihe turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.</p> <p><u>Riskide hajutamise risk.</u> FOND-i varade investeerimisel kohaldatakse seadusest ja FOND-i põhikirjast tulenevaid riskide hajutamise põhimõtteid. Tuleb arvestada, et kinnise fondi suhtes on riskide hajutamise nõuded seadusest tulenevalt vähesemad kui avatud investeerimisfondi puhul.</p>
D.3	Aktsiatega seotud olulised riskifaktorid	<p><u>Likviidsusrisk.</u> Aktsiad ei ole noteeritud ühelgi reguleeritud turul, mistõttu ei pruugi olla võimalik võõrandada Aktsiaid aktsionäriale sobivatel 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>Vähese ajaloolise finantsteabe risk</u> - puudub pikaajaline ajalooline finantsteave, mida investoril oleks FOND-i investeerimisel võimalik hinnata.</p>

		<p><u>Osaluse vähenemise risk</u> – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.</p> <p><u>Osaluse vähenemise risk</u> – FOND-i investeerimisel peab investor arvestama osaluse lahjenemise võimalusega. Uute, järgnevate emissioonide käigus võib FOND kaasata kapitali ka kolmandatelt isikutelt ning juhul, kui FOND-i aktsionärid ei soovi FOND-i täiendavalt kapitali paigutada, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.</p>
--	--	---

## Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
E.1	Netotulu kogusumma. Pakkumise kulude kogusumma kavandatud suurus (sealhulgas investorilt nõutavate kulude kavandatud suurus)	<p>Pakkumise tulu on maksimaalselt 11 037 800 eurot. Pakkumisega seotud kulud (sh kulud Prospekti õiguslikule analüüsile, turustuskulud) FOND-ile jäävad alla 0,5% Pakkumise tulust.</p> <p>Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest, mis kehtib ka olemasolevatele aktsionäridele ning kõikide järgnevate pakkumiste käigus esitatavatele märkimiskorraldustele.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse investorilt poolt märgitavate Aktsiate hinnale.</p>
E.2a	Pakkumise põhjused/ tulude kasutamine	<p>Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha investeringute tegemiseks. FOND ei ole sõlminud kokkuleppeid uute konkreetsete investeringute tegemiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimused	<p>FOND emiteerib kuni 1 000 000 uut aktsiat (Pakutavad Aktsiad), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda.</p> <p>Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Aktsia pakkumishind on 11,0378 eurot, millest 10 eurot on Aktsia nimiväärtus ja 1,0378 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto EVK-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investorilt isikut EVK-le ja FOND-le.</p> <p>Pakkumise periood algab 30.03.2016 kl 09.00 ja lõppeb 15.04.2016 kl 16.00. Investor võib märkida mis tahes koguse Aktsiaid arvestades, et märgitavate Aktsiate miinimumarv on 1000 aktsiat. Maksimumarvu ei ole kehtestatud.</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 või vastupidiselt märkida vähem aktsiaid või aktsiaid mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma aktsiate märkimise eesõiguse samadel tingimustel kui aktsia. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.</p> <p>Aktsiate märkimine toimub Eestis EVK kontohaldurite kaudu. Kui ühe investorilt poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse kindlaksmääramiseks kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks.</p> <p>Pakkumises osalemiseks saab Märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksamisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu kuni 2% tehinguväärtusest.</p> <p>Nimetatud tasu lisatakse investorilt poolt märgitavate Aktsiate hinnale</p> <p>Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit 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. Investorilt kontol blokeeritud summa kasutatakse Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeritud summal ajal Aktsiate ülekandmisega ja Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavalt 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.</p>



		<p>Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 11 037 800 eurot. Sellisel juhul otsustab FOND Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel.</p> <p>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 võrdsetel 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>(a) kogunõudlus pakutavate Aktsiate suhtes;</p> <p>(b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; ning</p> <p>(c) märkimiskorraldused esitanud investorite arv.</p> <p>Kõik ülejäänud pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada astmelise jaotamise meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.</p> <p>Liigmärkimise optioone Pakkumise käigus ei rakendata.</p> <p>Iga investor saab teavet temale jaotatud Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.</p> <p>Aktsiaid ei registreerita ja nendega ei saa teha tehinguid enne Pakkumise tulemuste avalikustamist.</p> <p>Juhul, kui märgitakse vähem kui 1 000 000 Aktsiat, tühistab FOND-i juhatus 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendatakse aluseks on märkimisperioodil märgitud Aktsiate arv.</p> <p>Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Aktsiate osas pakkumise 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 21.04.2016 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekanndmisega investori kontolt FOND-ile.</p> <p>Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Äriregistris eeldatavalt 05.05.2016 (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 10.05.2016 (milline kuupäev võib samuti muutuda).</p> <p>FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Aktsiate jaotamiseni ja ülekanndamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada Fondivalitseja kodulehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega, või kui investori märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Aktsiate arv erineb märgitud Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 21.04.2016 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.</p>
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/huvid konfliktid	Ei ole asjakohane; puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvid konfliktid.
E.5	Isikute või ühingute nimed, kes pakuvad väärtpaberiteid müügiks/võõrandamispäringud; pooled ja piirangute ajaline kestvus	Ei ole asjakohane; Pakkumise käigus pakutakse ainult uusi aktsiaid. Pakkumise käigus omandatud aktsiate suhtes ei ole võõrandamispäringuid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud mis tahes kokkulepetega, mis piiraks nende õigust olemasolevaid aktsiaid võõrandada.
E.6	Osaluse kohene lahjenemine	Olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustab pärast Pakkumist 58% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et Pakkumise tulemusena emiteeritakse 1 000 000 uut aktsiat nimiväärtusega kokku 10 000 000 eurot ja olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus aktsiaid ei märgi.
E.7	FOND-i poolt investoriit nõutavate kulude kavandatav suurus	Investorilt nõutavate kulude kavandatav suurus on kirjeldatud ülal punktis E.1.

