

EfTEN Real Estate Fund III AS

Täiendavate aktsiate avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning investori otsus FOND-i Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Käesolevat kokkuvõtet või selle tõlget koostanud isikud võtavad vastutuse käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva info eest vaid juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või Prospekti teiste osadega vastuolus või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega põhiteavet, mis aitaks investoril Pakutavatesse Aktsiatesse investeerimise otsust teha. Prospektile ei saa tugineda Aktsiate edasimüümisel. Aktsiatesse investeerimisega kaasnevad alati riskid, mis muuhulgas võivad avalduda investeeritud kapitali täieliku või osalise kaotamisega. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, mis ei ole Eesti kohus ja sellega kaasnevad Prospekti tõlkimise kulud, peab need kulud katma hagejast investor.

Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN kood	EfTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6, ISIN: EE3800001242 Pakutavate Aktsiate nimetus ja ISIN on ajutised, mis suletakse FOND-i aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise järgselt ja Pakutavad Aktsiad saavad Aktsiatele antud ISIN koodi EE3100127242 ja nimetuseks EfTEN Real Estate Fund III aktsia.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI):	Emitendi ärinimi on EfTEN Real Estate Fund III AS (FOND). Fond on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12864036 all. FOND-i LEI: 485100008JBI71L7643 Kontaktandmed: address A. Lauteri 5, Tallinn 10114, Eesti; veebileht: www.eref.ee ; tel. +372 655 9515, e-post: info@efTEN.ee
Prospekti kinnitanud pädev asutus ja selle kontaktandmed ning Prospekti kinnitamise kuupäev	Prospekti on Eesti pädeva asutusena kinnitanud Finantsinspektsioon 10.05.2021 registreerimisnumbri 4.3-4.9/2505 all. Kontaktandmed: address Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti; veebileht: fi.ee ; tel. +372 668 0500, e-post: info@fi.ee

Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberi emitent?

Väärtpaberite emitent on FOND (EfTEN Real Estate Fund III AS), mis on Eestis aktsiaseltsina asutatud avalik kinnine investeerimisfond (alternatiivne investeerimisfond) ja mis tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel. FOND on kinnisvarafond. FOND ei ole garanteeritud fond. Fond on avalik fond, mille Aktsiaid pakutakse avalikult üksnes Eestis. FOND on kinnine fond, mis tähendab, et selle Aktsiaid ei võeta aktsionäridelt nende nõudmisel tagasi. FOND on tähtajatu. FOND-i Aktsiad noteeriti ja võeti kauplemisele 01.12.2017 Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. FOND on väärtust lisava („value added“) klassi kinnisvarafond, mis investeerib keskmise kuni kõrgema riskitasemega ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse Balti riikides, s.t FOND-i sihtturud on Eesti, Läti ja Leedu. 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 FOND-i asutamisest kolme aasta möödumisel olla üle 30% FOND-i varade väärtusest investeeritud ühte kinnisvaraobjekti või ühe emitendi väärtpaberitesse. FOND ei või investeerida tema Fondivalitseja teistesse fondidesse. Riskide hajutamise piiranguid on lubatud ajutiselt mitte järgida ka juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. FOND võib võtta laenu kuni 65% iga investeeringu väärtusest investeeringu tegemise hetkel. FOND-i finantskohustuste kattekordaja peab olema investeeringu tegemise hetkel 1,2 või suurem.

FOND-i struktuur on Prospekti kuupäeva seisuga alljärgnev:

Emaettevõtte: EFTEN Real Estate Fund III AS (FOND)					
Tütarettevõtjad:	Ärinimi	Kinnisvarainvesteering	Asukohamaa	Osalus	Omandamise aeg
	UAB "Saulės Miestas"	Saulės Miestas kaubanduskeskus, Šiauliai	Leedu	100%	2015
	UAB "Verkių projektas"	Ulonu büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2015
	SIA "EFTEN Krustpils"	DSV logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2016
	EFTEN stasylu, UAB	DSV logistikakeskus, Vilnius	Leedu	100%	2016
	EFTEN Tānassilma OÜ	DSV logistikakeskus, Saku vald	Eesti	100%	2016
	EFTEN Laisves UAB	Laisves 3 büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2016
	EFTEN Seljaku OÜ	Hortese aianduskeskus, Laagri, Saue vald	Eesti	100%	2017
	EFTEN Laagri OÜ	Laagri Selveri kaubanduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2017
	EFTEN Evolution UAB	Evolution ärikeskus, Vilnius	Leedu	100%	2018
	EFTEN Tāhesaju tee OÜ	Hortese aianduskeskus, Tallinn	Eesti	100%	2018
	EFTEN Autokeskus OÜ	ABC Motors autokeskus, Tallinn	Eesti	100%	2019
	SIA „EFTEN Riga Airport“	airBaltic peakontor, Riia	Läti	100%	2020
	SIA „EFTEN Piepilsetas“	Piepilsetas logistikakeskus, Riia	Läti	100%	2020
	EFTEN Rutkausko UAB	Rutkausko büroohoone, Vilnius	Leedu	100%	2020
	EFTEN Pirita OÜ	Pirita Pansionaat, Tallinn	Eesti	100%	2020

Isikud, kellele kuulub rohkem kui 5% FOND-i aktsiatest Prospekti kuupäeva seisuga, on alljärgnevad:

Aksionäri nimi	Aktsiate arv	Osaluse %	Isik(ud), kes omavad otsest või kaudset kontrolli aktsionäri üle
Altius Energia OÜ	602 000	14,26%	Arti Arakas, FOND-i nõukogu esimees ja Frank Öim
OÜ Järve Kaubanduskeskus	431 992	10,23%	Vello Kunman
OÜ Hoiukonto	430 211	10,19%	Marcel Vichmann ja Hanno Murrand

FOND-ile teadaolevalt ei kontrolli otseste või kaudse osalusete omanikud FOND-i. FOND-ile teadaolevalt ei ole aktsionäride vahel sõlmitud aktsionäride lepinguid, sh selliseid, mille esemeks oleks nende osalus FOND-is.

FOND-i juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, mis vastavad Eestis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivatele üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega, mille kohaselt FOND-i vara valitseb valitsemislepingu alusel Fondivalitseja (EFTEN Capital AS). FOND-i kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek ning igapäevajuhtimise eest vastutavad FOND-i Nõukogu ja Juhatus. Prospekti kuupäeva seisuga on FOND-il kaks juhatuse liiget: Viljar Arakas ja Tõnu Uustalu, kes on olnud FOND-i juhatuse liikmed alates FOND-i asutamisest. Juhatus liikmete volitused kehtivad kuni 06.05.2025.a. Juhatus teostab valitsemislepingus ette nähtud ulatuses ja korras järelevalvet Fondivalitseja FOND-iga seotud tegevuse üle ning järelevalvet depositooriumi ja muude FOND-i valitsemisega seotud ja edasi antud tegevuste täitmise üle kolmandate isikute poolt. FOND-i nõukogul on neli liiget, kelleks on alates FOND-i asutamisest Arti Arakas (nõukogu esimees), Siive Penu, Olav Miil ja Sander Rebane. Kõigi nõukogu liikmete volitused kehtivad kuni 18.06.2025.a. FOND-i nõukogu pädevuses on järelevalve juhatuse tegevuse üle vastavalt FOND-i põhikirjale. FOND-il ei ole auditi-ega töötasukomiteed, milliseid ülesandeid täidab samuti Nõukogu.

FOND-i Fondivalitseja on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114, Eesti. FOND-i valitsemine on FOND-i vara investeerimine, sh FOND-i vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitsejal kaks juhatuse liiget: Viljar Arakas (volitused kehtivad kuni 21.05.2023.a) ja Maie Talts (volitused kehtivad kuni 22.02.2024.a). Fondivalitseja nõukogul on viis liiget: Hannes Tamjärv (nõukogu esimees) ja liikmed Arti Arakas, Jaan Pillesaar, Olav Miil ja Peeter Mänd. Kõigi nõukogu liikmete volitused on kehtivad kuni 29.01.2024.a.

FOND-i audiitor on aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti, kes on auditeerinud Prospektist viidatud FOND-i majandusaasta aruande 2020. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu liige.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Alljärgnevalt on esitatud FOND-i peamine finantsteave majandusaasta kohta, mis lõppes 31.12.2020 ning 2021. aasta 3-kuulise perioodi (I kvartal) kohta, mis lõppes vastavalt 31.03.2021 ja mis on võetud või saadud viidetena Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja auditeerimata raamatupidamise vahearuanetest. FOND-i raamatupidamise aastaaruanded ja I kvartali vahearuanded on koostatud kooskõlas IFRS-i nõuetega.

2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruande auditeeris FOND-i audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruande osas ühtegi märkust ei olnud.

Alates Aktsiate börsil noteerimisest avaldab FOND kvartaalsed vahearuanded, majandusaasta aruanded ja igakuise aktsia puhasväärtuse teabe börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka FOND-i veebilehel.

Alljärgnevalt on esitatud teave vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) nr 2019/979 lisale VI nagu seda on peetud asjakohaseks kinniste fondide puhul.

Tabel 1 – Täiendav teave kinnise fondi kohta

Aktsiaklass	Vara puhasväärtus, € tuhandetes*	Aktsiate arv*	Aktsia NAV (EUR)*	Fondi varasemad tulemused				
				Võtmenäitajad	31.12.2020 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	31.03.2021 (auditeerimata)	31.03.2020 (auditeerimata)
Üht liiki aktsiad	73 278	4 222 535	17,35	NAV aktsia kohta, €	16,93	16,78	17,35	17,18
				EPRA NAV aktsia kohta, €	18,03	17,93	18,48	18,28
				ROIC, %	6,4	17,4	3,5	2,6
				ROE, %	5,4	12,7	2,5	2,2
				ROA, %	2,6	6,4	1,2	1,1
				DSCR	1,9	1,8	1,8	1,8

* Seisuga 31.03.2021

Tabel 2 – Kinnise fondi kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2020 (auditeeritud)	2019 (auditeeritud)	3 kuud 2021 (auditeerimata)	3 kuud 2020 (auditeerimata)
Müügitulu	10 731	9 512	2 867	2 443
Investeeringute haldamisega seotud kulud, sh turustuskulud	-628	-758	-97	-181
Valitsemistasu	-899	-702	-246	-193
Edukustasukulu	0	-479	0	0
Puhaskasum	3 317	7 617	1 795	1 368
Tavakasum aktsia kohta, eurodes	0,79	2,01	0,43	0,32

Tabel 3 – Kinnise fondi bilanss

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2020 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	31.03.2021 (auditeerimata)
Netovarad kokku	71 483	70 911	73 278
Finantsvõimenduse määr, %	50	49	50

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

Investeermiskeskonna risk. Mis tahes FOND-i sihturu üldine investeermiskeskond võib asjaolude tõttu, mida FOND mõjutada ei saa, oluliselt halveneda. Investeermiskeskonna oluline halvenemine võib kaasa tuua Kontserni majandustulemuste olulise halvenemise.

Finantsrisk. Kinnisvarainvesteeringute tegemist võib oluliselt mõjutada finantsrisk, mis hõlmab endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski ning muutused ebasoodsas suunas võivad mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Intressirisk. Intressimäärade muutus ebasoodsas suunas võib oluliselt tõsta FOND-i ujuva intressimääraga laenukohustustega seotud kulusid ning seetõttu mõjutada Aktsiatesse tehtud investeeringu tootlust negatiivses suunas.

Varade hoidmise risk. FOND-i deponooriumi maksejõuetuks muutumine võib kaasa tuua deponooriumi poolt hoitavate varade omandist ilmajäämise; samuti võib investeringute objektiks olev vara hävineda, kaotsi minna või kahjustada saada. 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.

Hindamisrisk. Kontserni majandustulemused sõltuvad osaliselt kinnisvara sõltumatu hindamise tulemustest. Ebaõiged hindamistulemused võivad tuua kaasa Kontserni tegevuse kasumlikkuse vähenemise.

Huvide konflikti risk. Kuigi FOND-i Põhikirja sätetestab 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 investeringu tootlus.

Reputatsioonirisk. Kontserni tegevusele võib olulist negatiivset mõju avaldada väär või eksitava informatsiooni avalikustamine Kontserni tegevuse kohta, millel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsivõimele ja majandustulemustele.

Keskkonnareostuse risk. Kontsern võib vastutada keskkonnareostusest tuleneva kahju eest isegi siis, kui reostus ei ole tekkinud FOND-i või Tütarettevõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena.

Seadusandlik risk. Poliitilised otsused ja muudatused kehtivas õiguskorras võivad tuua kaasa täiendavate kohustuste tekkimise Kontsernile, mis võib omakorda negatiivselt mõjutada Kontserni vara väärtust ja Aktsiatesse tehtud investeringu tootlikkust. Samuti võivad muudatused kehtivas õiguskorras tuua FOND-ile kaasa kohustusi muuta FOND-i dokumentatsiooni.

Konkurentsirisk. Kinnisvaraturg on konkurentsitu turg. Tihe konkurents võib omada negatiivset mõju hindadele ja seega ka Kontserni majandustegevuse kasumlikkusele.

Oluline teave väärtpaberite kohta

Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Prospekti seisuga on FOND-i registreeritud aktsiakapital 42 225 350 eurot, mis on jagatud 4 222 535 lihtaktsiaks, iga aktsia nimiväärtusega 10 eurot (**Aktsiad**). FOND-il on ühte liiki Aktsiad, mis on registreeritud Nasdaq CSD poolt peetavas registris ISIN koodiga EE3100127242. Aktsiad hoitakse elektroonilise registrikande vormis. Kõigi varem emitteeritud Aktsiate eest on tasutud. Aktsiatele kohaldub Eestis kehtiv õigus. Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Alates 01.12.2017 on FOND-i Aktsiad noteeritud ja Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. Pakkumise käigus pakub FOND kuni 850 000 uut lihtaktsiat, mis kuuluvad olemasolevate Aktsiatega samasse klassi (**Pakutavad Aktsiad**). Pakkumise ajal on Pakutavate Aktsiate nimetus EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6 ja Pakutavatel Aktsiatel on ajutine ISIN EE3800001242, mis suletakse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise järgselt ja misjärel on Pakutavad Aktsiad võrdsed kõigi olemasolevate Aktsiatega nimetusega EFTEN Real Estate Fund III aktsia ja ISIN koodiga EE3100127242. Aktsiatega kaasnevad järgmised õigused:

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 (nt Põhikirja muutmine, majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, aktsiakapitali suurendamine, nõukogu liikmete valimine). Üldkoosolek on FOND-i kõrgeim juhtimisorgan. Iga Aktsia annab aktsionäri üldkoosolekul ühe hääle.

Uute Aktsiate märkimise eesõigus. Eesti äriseadustiku ja FOND-i põhikirja kohaselt on FOND-i aktsionäridel FOND-i aktsiakapitali suurendamise ja FOND-i uute Aktsiate väljalaskmisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega FOND-s, v.a juhul, kui FOND-i üldkoosoleku otsusega aktsionäride eelmismärkimisõigus välistatakse. 15.04.2021 üldkoosoleku otsusega ei välistatud olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigust 2021. aasta kevadel toimuva aktsiakapitali suurendamisel. Aktsionäri on õigus võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõigus.

Õigus teabele. Kooskõlas Eesti äriseadustikuga on aktsionäridel õigus teabele FOND-i tegevuse kohta, mida nad saavad teostada Üldkoosolekul. Teabe andmiseks kohustatud organiks on juhatus. Teabe andmisest võib Juhatus keelduda juhul, kui on alust eeldada, et see võib tekitada FOND-ile olulist kahju FOND-i huvidele. Kui Juhatus keeldub teabe andmisest, võivad aktsionärid nõuda, et Üldkoosolek otsustaks keeldumise õiguspärasuse üle või esitada vastava nõude pädevale kohtule.

Õigus dividendidele. FOND-i aktsionäridel on õigus osaleda FOND-i kasumi jaotamisel ning saada dividende proportsionaalselt nende osalusega FOND-is. Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine on Üldkoosoleku

pädevuses. 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. FOND-i dividendipoliitika kohaselt võetakse dividendi määramisel 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%). Sellest dividendipoliitika üldpõhimõttest 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. Pakutavad Aktsiad annavad õiguse saada dividende alates 2021. alanud ja sellele järgnevate majandusaastate eest.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Alates 01.12.2017 on Aktsiad noteeritud ja Tallinna Börsil vabalt kaubeldavad. Seoses Pakkumisega esitab FOND märkimisperioodi lõppemise järgselt taotluse Pakutavate Aktsiate noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn Balti põhinimekirjas. Pakutavate Aktsiate noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 22.06.2021 või sellele lähedane kuupäev.

Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

Väärtpaberite hinna volatiilsuse risk ja likviidsusrisk. FOND ei saa tagada, et pärast Pakkumist ja noteerimist tekib või jääb Aktsiatele aktiivne kauplemisturg. Võib juhtuda, et investoril, kes märgib Pakutavaid Aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud Pakutavaid Aktsiaid pakumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Dividendi mittemaksmise risk. FOND ei taga dividendide maksmist. Samuti võib dividendide maksmine olla piiratud lepingutes, mille pooleks FOND on. Seega puudub aktsionäril kindlus, et FOND dividende maksab.

Aktsiate märkimisel eesõiguse kaotamise risk. Aktsiate märkimise eesõiguse saab välistada üldkoosoleku otsuse alusel, mille poolt on antud üle 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest. Eesõiguse välistamine võib tuua kaasa osaluse lahjenemise.

Pakkumise tühistamise risk. FOND-il on õigus pakkumine tühistada. Kuigi FOND teeb kõik mõistlikud jõupingutused Pakkumise edukaks läbiviimiseks, ei ole välistatud, et Pakkumine võidakse tühistada.

Osaluse vähenemise risk. 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 või otsustatakse Aktsiate suunatud pakkumine, võib FOND-i aktsionäri osalus FOND-s väheneda.

Põhiteave väärtpaberite avalikkusele pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise üldised tingimused ja indikatiivne ajakava. FOND emiteerib kuni 850 000 uut aktsiat (**Pakutavad Aktsiad**), mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid aktsiaid. Olemasolevaid aktsiaid Pakkumise käigus ei müüda. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Aktsiate suhtes ei ole võõrandamispiiranguid ning ka olemasolevad aktsionärid ei ole seotud piirangutega, mis kitsendaks nende õigust Aktsiaid võõrandada. Pakutavaid Aktsiaid pakutakse üksnes Eestis ning üheski teises jurisdiktsioonis pakkumist ei toimu. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Pakutavate Aktsiate märkimise miinimum- ja maksimumarvu ei ole kehtestatud. Pakkumise eeldatav ajakava:

14.05.2021 kell 9.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi algus
31.05.2021 kell 16.00 (EET)	Pakutavate Aktsiate märkimisperioodi lõpp
01.06.2021	Pakkumise esmaste tulemuste avalikustamine
10.06.2021	Väärtuspäev (arvelduste ja Pakutavate Aktsiate ülekannete tegemine)
17.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Aktsiakapitali suurendamise kande tegemine Eesti äriregisstris
22.06.2021 või sellele lähedane kuupäev	Pakutavate Aktsiate esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil

Õigus Pakkumises osaleda. Pakkumises võivad osaleda kõik füüsilised ja juriidilised isikud Eestis, kellel on avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu üksnes siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD-le ja FOND-ile. FOND-i olemasolevatel aktsionäridel s.t isikutel, kes on kandud FOND-i aktsionäride nimekirja 29.04.2021 Nasdaq CSD tööpäeva lõpu seisuga, on eesõigus märkida Pakutavaid Aktsiaid nimiväärtuses, mis on võrdeline aktsionäri olemasolevate aktsiate nimiväärtuste summaga, s.t võrdeliselt oma osalusega FOND-is.

Näide eesõiguse kasutamise kohta eeldusel, kui märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad: FOND-i aktsiate arv enne Pakkumist on 4 222 535. Juhul, aktsionäri kuulub seisuga 29.04.2021. a 1 000 Aktsiat, moodustab aktsionäri osalus FOND-is 0,0237% ja Aktsionäri maksimaalne aktsiate arv eesõigusega märkimisel on seega 201 Pakutavat Aktsiat (valem: $0,0237\% \times 850\,000$ aktsiat). Seega on maksimaalne eesõigusega märkimise suhe olemasolevatesse Aktsiatesse 20,1% (valem: $850\,000 \div 4\,222\,535$).

Eesõigusega märkimine ei piira olemasolevate aktsionäride õigust märkida uusi Pakutavaid Aktsiaid soovi korral suuremas ulatuses või vastupidiselt märkida Pakutavaid Aktsiaid vähem või Pakutavaid Aktsiaid üldse mitte märkida. Aktsionär võib võõrandada oma Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse. Pakutavate Aktsiate märkimise eesõiguse võõrandamise leping tuleb esitada FOND-ile hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks, s.o hilisemalt 31.05.2021 kell 16.00-ks Eesti aja järgi. Pakkumise käigus ei ole ühelgi teisel investorite grupil (mh FOND-iga või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mis tahes eeliseid või erioigusi.

Pakutavate Aktsiate hind. Pakutavad Aktsiad on FOND-i lihtaktsiad nimiväärtusega 10 eurot. Ühe Pakutava Aktsia pakkumishind on 17,8 eurot, millest 10 eurot on Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 7,8 eurot on ülekurs.

Märkimisperiood. Pakkumise periood algab 14.05.2021 kl 09.00 ja lõpeb 31.05.2021 kl 16.00 Eesti aja järgi, mille jooksul investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Aktsiaid. Pakutavate Aktsiate märkimiseks tuleb investoril esitada märkimiskorraldus.

Märkimiskorraldused. Pakutavate Aktsiate märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Kui ühe isiku 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 esitamise seotud kulud või maksimisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võtab investoritelt märkimisega seoses teenustasu, millise tasu suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Aktsiate hinnale. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Aktsiate koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Investori kontol blokeeritud summa kasutatakse Pakutavate Aktsiate märkimistehingu arveldamiseks sellises ulatuses, milles investorile jaotatakse Pakutavaid Aktsiaid ning ülejäänud ulatuses vabastatakse blokeeringust samal ajal Pakutavate Aktsiate ülekandmisega ja Pakutavate Aktsiate märkimishinna debiteerimisega. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamise seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Pakkumisperioodi lõppu. **Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:**

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN Real Estate Fund III aktsia täiendav 6
ISIN kood:	EE3800001242
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (aktsia kohta):	17,8 eurot
Tehingu hind:	Pakutavate Aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakutavate Aktsiate hinnaga
Tehingu liik:	„ost“
Arveldusviis:	Väärtpaberiülekanne makse vastu
Tehingu vastaspool:	EFTEN Real Estate Fund III AS
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102006845
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	10.06.2021

Jaotamine. Pakutavate Aktsiate Pakkumine loetakse liigmärgituks, kui FOND saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 850 000 Pakutava Aktsia märkimiseks st märkimiste kogusumma on suurem kui 15 130 000 eurot. Sellisel juhul jääb Pakutavate Aktsiate arv samaks ning FOND otsustab Pakutavate Aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel: Esmajärjekorras jaotatakse Pakutavad Aktsiad FOND-i olemasolevatele aktsionäridele vastavalt nende märkimiskorraldustele, kuid mitte rohkem, kui vastava aktsionäri eesõigus Pakutavate aktsiate märkimiseks. Nimetatud kogust ületavas osas osalevad olemasolevad aktsionärid Pakkumises võrdselt kõigi ülejäänud investoritega. Seejärel jaotatakse Pakutavad Aktsiad investorite vahel astmelise jaotamise meetodil: FOND määrab pärast märkimisperioodi lõppu kindlaks jaotustasandid koos nendele vastavate jaotusprotsentidega. Jaotustasandite ja nende 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.

Pakutavate Aktsiate jaotuse kinnitab FOND-i nõukogu. Seejuures on FOND-i nõukogul õigus Pakutavate Aktsiate jaotamisel täpse arvu määramisel ümardada Pakutavate Aktsiate arv täisarvuni. Aktsiate ümardamisel ülejäänud Pakutavad Aktsiad, mida ei saa jaotada muul ühetaolise kohtlemise viisil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel. Liigmärkimise optsoone Pakkumise käigus ei rakendata. Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Aktsiate arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Juhul, kui märgitakse vähem kui 850 000 Pakutavat Aktsiat, on FOND-i juhatusel õigus pikendada märkimise aega või tühistatakse 15 päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu need Pakutavad Aktsiad, mida ei ole märgitud s.t aktsiakapitali suurendamise aluseks on märkimisperioodil märgitud Pakutavate Aktsiate arv. Alamärkimisel s.t märkimata jäänud Pakutavate Aktsiate osas Pakkumise osa tühistamise korral annab FOND sellest teada börsisüsteemi vahendusel ja FOND-i veebilehel.

Arveldamine. Pakutavad Aktsiad registreeritakse EVR-is ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavalt 10.06.2021 (milline kuupäev võib muutuda), „väärtpaberiülekanne makse vastu“ protseduuri kohaselt, samaaegselt märkimissumma ülekandmisega investorite kontolt FOND-ile. Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse Eesti äriregistris eeldatavalt 17.06.2021 (milline kuupäev võib samuti muutuda). Aktsiakapitali Eesti äriregistris registreerimise päevast tekivad ka aktsionäri õigused. Kui investorite märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Aktsiate arv erineb märgitud Pakutavate Aktsiate arvust, vabastab kontohaldur investorite rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Aktsiate eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulusid) 10.06.2021 või sellele lähedasel kuupäeval. FOND ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.

Pakkumise tühistamine. FOND-il on õigus Pakkumine osaliselt või täielikult tühistada igal ajal kuni Pakutavate Aktsiate jaotamiseni ja ülekandamiseni investoritele. Pakkumise tühistamisest antakse teada börsiteatena ning FOND-i veebilehel.

Osaluse osakaalu vähenemine (lahjenemine). Prospekti kuupäeva kohaselt on FOND-il 4 222 535 Aktsiat. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 850 000 Aktsiat. Pärast aktsiakapitali suurendamise registreerimist on FOND-i aktsiakapital 50 725 350 eurot eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arvu Pakkumise käigus ei muudeta. Seega, olemasolevate aktsionäride osalus aktsiakapitalis moodustaks pärast Pakkumist 83,24% FOND-i aktsiakapitalist eeldusel, et olemasolevad aktsionärid Pakkumise käigus Pakutavaid Aktsiaid ei märgi.

Miks see prospekt koostatakse?

Pakkumine võimaldab FOND-il kaasata raha, et jätkata FOND-i investeerimisstrateegia elluviimist. FOND kasutab Pakkumise käigus kaasatud raha muuhulgas Pirita Pansionaadi omandamisel Kontserni 3 miljoni euro suuruse sildfinantseeringu lõpetamiseks, airBaltic büroohoone laenu refinantseerimises 1 miljoni euro ulatuses ja Saules Miestas kaubanduskeskuse kinnistule eraldiseisva hoone ehitamise finantseerimiseks summas 0,7 miljonit eurot, milles ehitustööde valmimise järgselt asub tegutsema KFC frantsiisi alusel kiirtoidurestoran. Ülejäänud 10,4 miljoni euro osas uute kavandatavate investeeringute tegemiseks. FOND pidamas läbirääkimisi Leedus uue kinnisvarainvesteeringu omandamiseks kogumahus 10 miljonit eurot, millest 5 miljonit moodustaks omafinantseering, kuid vastavat kohustavat lepingut ei ole sõlmitud. Muid FOND-ile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt märgitud, FOND-il ei ole. Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Aktsiad, on oodatav brutotulu 15,1 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,02 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on 15,08 miljonit eurot. Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus FOND-i Pakutavaid Aktsiaid märkida s.h on Fondivalitsejal enne Pakkumist 87 272 FOND-i Aktsiat, mis moodustab 2,07% aktsiakapitalist, millele vastavas osas omab ka Fondivalitseja märkimise eesõigust. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.