



EFTEN



Qualitas



EFTEN Real Estate Fund III AS ja EFTEN Kinnisvarafond AS ühinemine

Tallinn, september 2022

Käesoleva kokkuvõtte on koostanud fondivalitseja EfTEN Capital AS ja selle ainsaks eesmärgiks on anda esitluse vormis lühiülevaade EfTEN Kinnisvarafond AS-i ja EfTEN Real Estate Fund III AS-i ühendamise kavast. See ei ole kõikehõlmav ega sisalda kogu teavet ühinemise kohta. Kõik tulevikku suunatud tegevused hõlmavad riske ja ebakindlust, millest tulenevalt võivad tegelikud tulemused tulevikus erineda kavandatud.

Eelmiste perioodide tootlus ei garanteeri ühinemise järgselt ühendfondi järgmiste perioodide tootlust.

Kokkuvõtte ei ole käsitletav ühelgi juhul pakkumise, kutse ega muul viisil soovitusena fondidesse investeerimiseks või fondide väärtpaberitega tehingute tegemiseks.

1+1>2

Ühinemine on mõlema fondi aktsionäride huvides

- ☉ Sarnased investeerimisstrateegiad
- ☉ Sarnane äritegevuse tulemus
- ☉ Sarnane finantsvõimendus
- ☉ Samad hindamise alused
- ☉ Suhteliselt sarnane varade ja omakapitali maht
- ☉ Parem varade hajutatus geograafiliselt ja ärisektorite lõikes
- ☉ Suurem üürnike hajutatus – vaid 1 kattuv suurüürnik (Rimi)
- ☉ Suurem turukapitalisatsioon annab parema nähtavuse, sh välisinvestorite hulgas



1+1>2

Muutused on arenguks vajalikud.

Kahe fondi ühinemine teeb meid julgemaks, tugevamaks ja suuremaks. Ühendfond saab olema Baltikumi börsil noteeritud **10 suurima ettevõtte hulgas**. Suurus loob täiendavat stabiilsust ja tekitab parema nähtavuse.



Ühinemise mõju

Tuhandetes eurodes



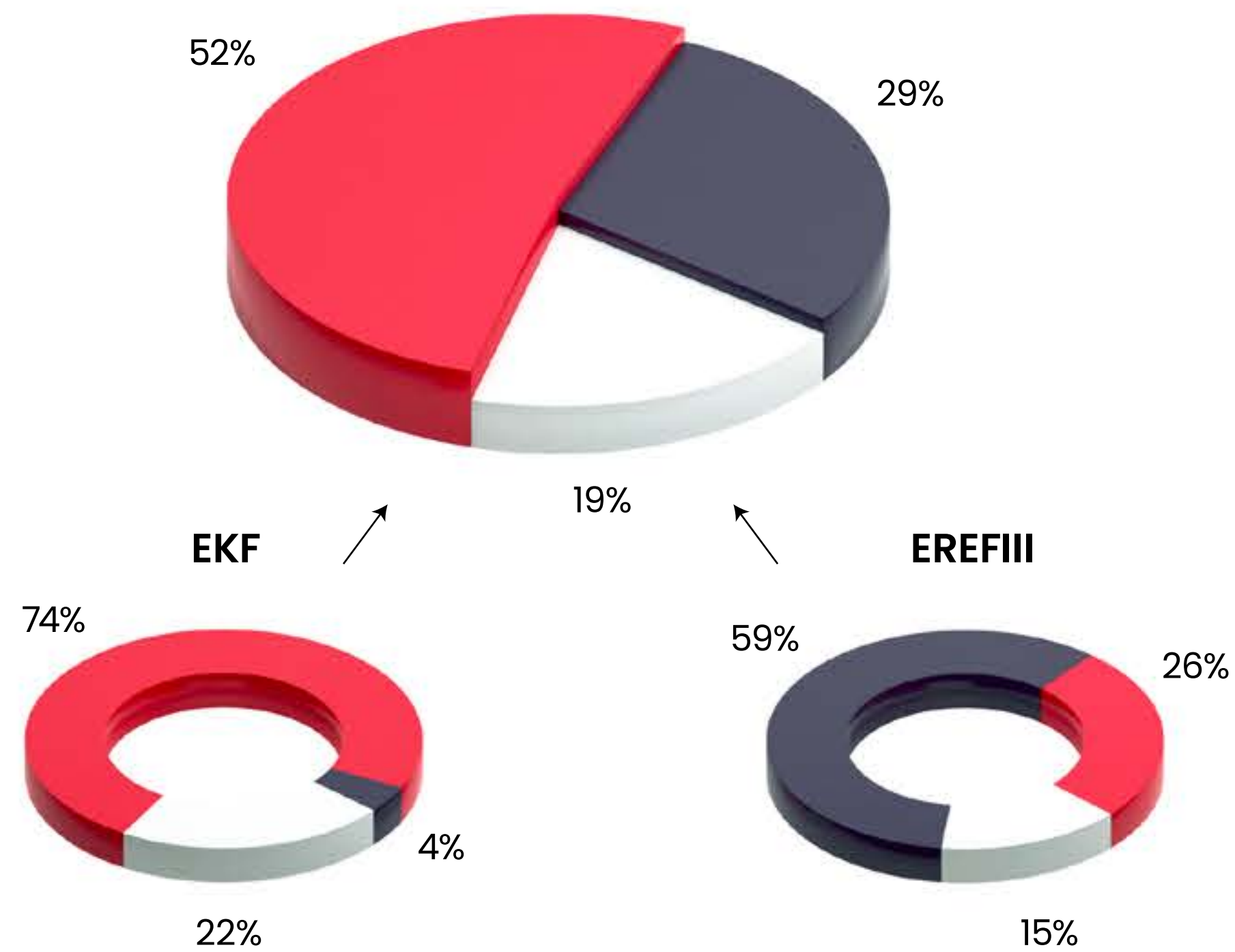
Loome Baltikumi suurima kinnisvarafondi

Andmed 31.07.2022 seisuga

	EFTEN Kinnisvarafond AS	Osakaal ühinenud portfellis	EFTEN Real Estate Fund III AS	Osakaal ühinenud portfellis	Kokku ühinenud portfell
Kinnisvarainvesteeringud	201 504	54%	168 643	46%	370 148
NOI	15 988	53%	13 224	47%	28 213
Tootlus	7,4%		7,8%		7,6%
Üüripind kokku, m2	188 833	56%	146 510	44%	335 343
Vaba rahavoog	8 460	57%	6 300	43%	14 761
Omakapital	122 049	55%	101 478	45%	223 528

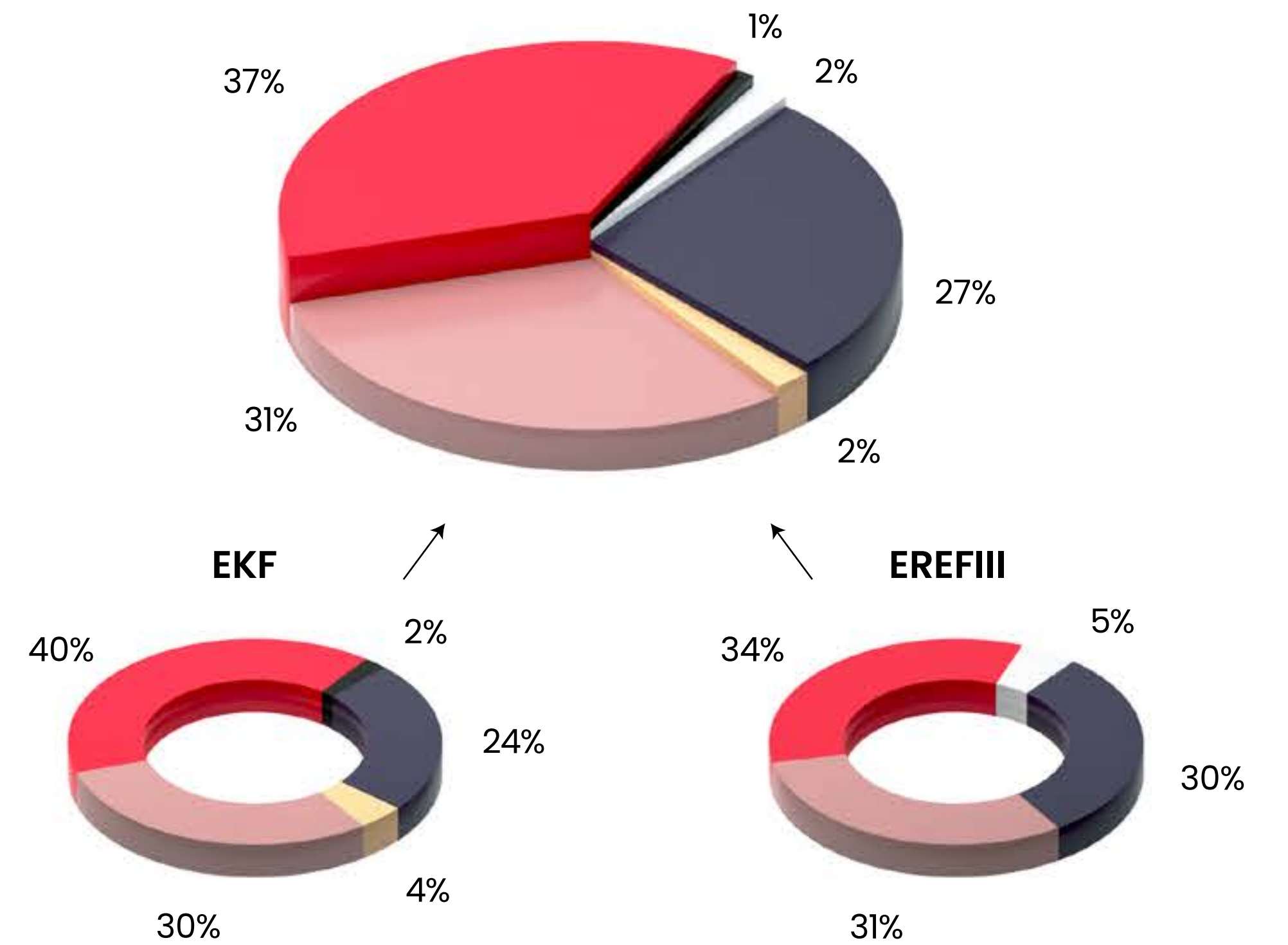
Kinnisvaraportfell

Ühendfond riikide lõikes



● Eesti ○ Läti ● Leedu

Ühendfond ärisektorite lõikes



● Kaubandus ● Hotell ○ Hooldekodu ● Büroo ● Riiklik ● Logistika

Suurimad üürnikud

EFTEN Kinnisvarafond AS – 295 üürnikku

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
Kesko Senukai Estonia AS	10,5%
LIVONIA PRINT SIA	9,6%
Prisma Peremarket AS	9,2%
Logistika Pluss OÜ	5,4%
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts	4,7%
DHL Logistics Estonia OÜ	4,7%
Premia Tallinna Külkhoone AS	3,4%
Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos kom. 4	2,7%
Kinnisvaravalduse AS (Rimi Eesti)	2,1%
Checkout Technology LTD Eesti Filiaal	2,1%
New Yorker Latvija SIA	1,9%
Majorel Estonia OÜ	1,7%
Bauhof Group AS	1,6%
Plesko Real Estate SIA (Rimi Läti)	1,6%
Qvalitas Arstikeskus AS	1,3%
Est-Trans Kaubaveod AS	1,2%
Onninen AS	0,9%
Olympic Entertainment Group AS	0,8%
Jahelogistika OÜ	0,8%
ZAB EVERSHEDS SUTHERLAND BITĀNS SIA	0,8%
Ülejäänud	32,8%
Kokku	100%

TOP 20 üürnikku 67,2%

EFTEN Real Estate Fund III AS – 221 üürnikku

Üürnik	Osakaal kogu üüritulust
DSV Estonia AS	7,8%
Adax UAB	6,0%
Hortes AS	5,7%
DSV Latvia SIA	5,5%
DSV Lithuania, UAB	5,4%
Atea, UAB	4,6%
AIR BALTIC CORPORATION AS	4,0%
Rimi Lietuva, UAB	3,8%
Pirita Südamekodu OÜ	3,3%
Selver AS	2,6%
Valstybinė energetikos reguliavimo taryba	2,3%
ABC Motors AS	2,2%
FRISTADS PRODUCTION SIA	2,1%
Insoft, UAB	1,6%
FORANS SIA	1,2%
THREE L TECHNOLOGIES SIA	1,2%
Valkla Südamekodu OÜ	1,1%
Omnisend, UAB	1,1%
JOULE PRODUCTION SIA	1,0%
SPORTLAND LT, UAB	1,0%
Ülejäänud	36,4%
Kokku	100%

TOP 20 üürnikku 63,6%

Ühinemise läbiviimine

Varade hindamine

Kõigi EFTENi fondide varade hindaja on olnud juba aastaid Colliers International.

Ühinemise kontekstis on eriti oluline, et mõlema fondi kõik varad oleks hinnatud ühtse lähenemise ja sama metoodika alusel. Hetkel pole oluline, kas mõni teine hindaja hindaks mõlema fondi varasid optimistlikumalt või pessimistlikumalt, oluline on kahe fondi omavaheline varade proportsioon, mitte tingimata nende absoluutväärtused.



Aktsiate asendussuhe

Ühinemise läbiviimiseks suurendatakse EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiakapitali EfTEN Kinnisvarafond AS-i kogu vara arvel (mitterahaline sissemaks), mille väärtuseks on EPRA vara puhasväärtus.

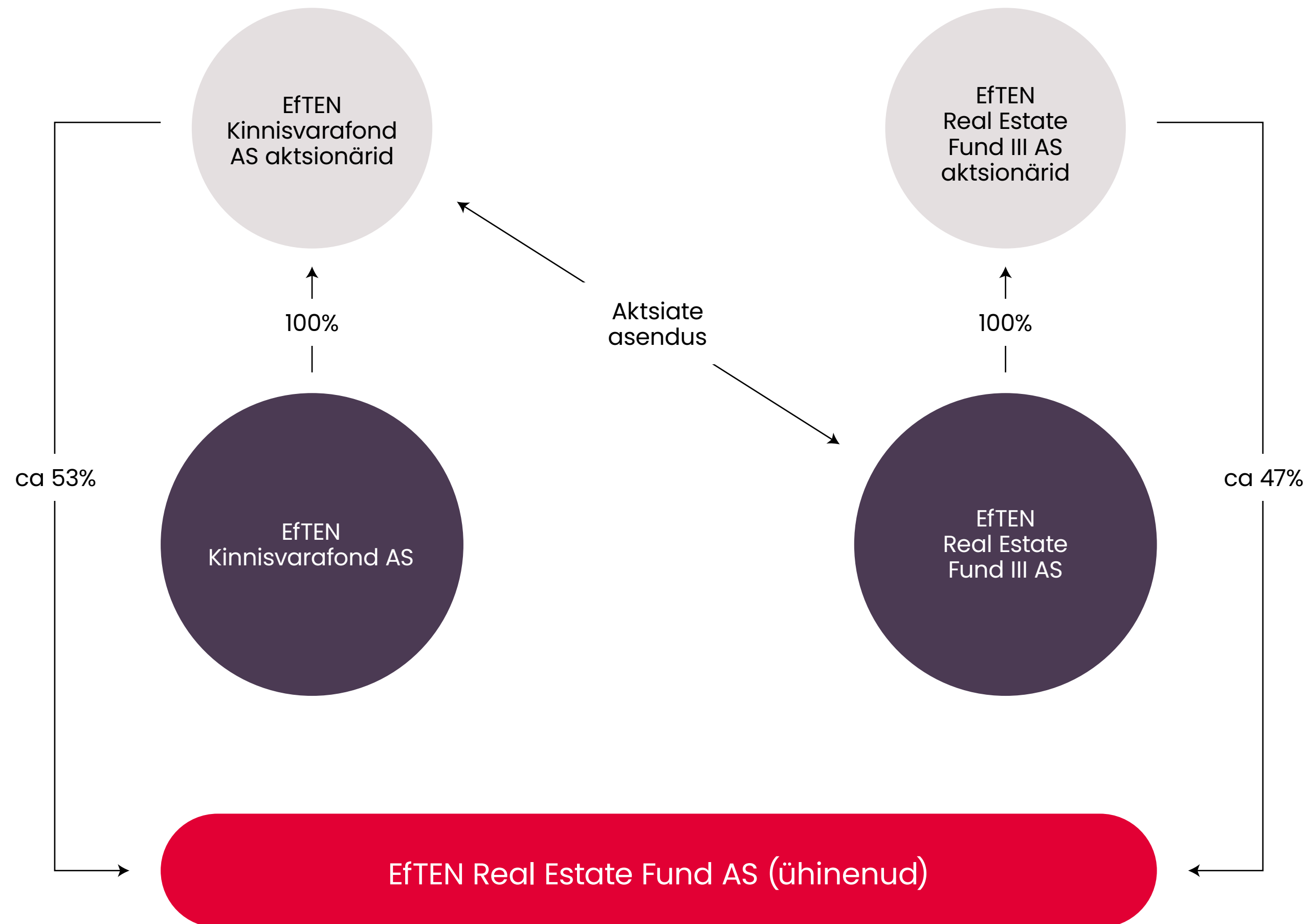
Ühinemisel asendatakse EfTEN Kinnisvarafond AS (ühendatav fond) aktsionärile kuuluvad EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiad EfTEN Real Estate Fund III AS (ühendatav fond) aktsiatega asendussuhte alusel, mis arvutatakse järgmiselt:

$$\text{Asendussuhe ühinemisel} = \frac{\text{EfTEN Kinnisvarafond AS EPRA NAV aktsia kohta}}{\text{EfTEN Real Estate Fund III AS EPRA NAV aktsia kohta}}$$

Ühendamise tulemusel saab EfTEN Kinnisvarafond AS-i aktsionär iga talle kuuluva aktsia vastu EfTEN Real Estate Fund III AS-i aktsiaid vastavalt asendussuhtele.

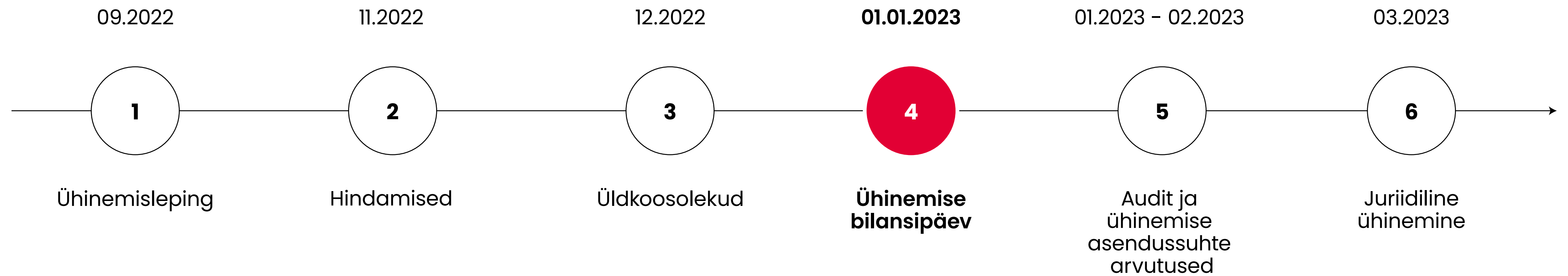


Ühinemise struktuur



Fondi nimi **EFTEN Real Estate Fund III AS** asendub nimega **EFTEN Real Estate Fund AS**

Ühinemise ajakava



Ühinenud kinnisvaraportfell

Logistika

EREFIII



DSV
Vilnius



DSV
Tallinn



DSV
Riia



Piepilsetas
Riia



Ramygalos
Panevezys

EKF



Premia külkhoone
Tallinn



Kuuli 10
Tallinn



Betooni 1A
Tallinn



Betooni 6
Tallinn



Jurkalne logistikapark
Riia

Ühinenud kinnisvaraportfell

Büroo

EREFIII



DSV
Vilnius



L3
Vilnius



Evolution
Vilnius



AirBaltic
Riia



Rutkausko
Vilnius

EKF



Lauteri 5
Tallinn



Pärnu mnt 102
Tallinn



Pärnu mnt 105
Tallinn



Terbata
Riia



Menulio 11
Vilnius

Ühinenud kinnisvaraportfell

Kaubandus

EREFIII



Saules Miestas
Šiauliai



Laagri Selver
Tallinn



Hortes Laagri
Tallinn



Hortes Tähesaju
Tallinn



ABC Motors Autokeskus
Tallinn

EKF



K-Rauta
Võru



UKU Keskus
Viljandi



Mustika Keskus
Tallinn



RAF Centrs
Jelgava



Tammsaare tee K-Rauta
Tallinn

Ühinenud kinnisvaraportfell

Hooldekodud, riiklik, hotellid

EREFIII



Pirita Pansionaat
Tallinn

Arendus



Valkla Südamekodu
Valkla

Arendus



Tartu Südamekodu
Tartu

EKF



Rakvere Politsei ja Pääste
ühishoone
Rakvere



Hotell Palace
(50% osalus)
Tallinn