

## EFTEN UNITED PROPERTY FUND

### OSAKUTE AVALIKU PAKKUMISE, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISPROSEKT

Käesolev EFTEN United Property Fund-i (Eestis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond; edaspidi **Fond**), avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele lubamise prospekt (edaspidi **Prospekt**) on koostatud ja avalikustatud EFTEN Capital AS-i kui Fondi fondivalitseja (edaspidi **Fondivalitseja**) poolt kuni 500 000 Fondi uue osaku (edaspidi Pakutav **Osak**) avalikuks pakkumiseks (edaspidi **Pakkumine**) nii kutselistele kui mittekutselistele investoritele ning Fondi kõigi Osakute (nii olemasolevad kui Pakutavad Osakud) noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi fondiosakute nimekirjas. Fond jätab endale õiguse suurendada Pakkumist 300 000 Pakutava Osaku võrra (**Suurendamisõigus**).

Pakkumine toimub üksnes Eestis, st Osakuid ei pakuta avalikult ega mitteavalikult üheski teises riigis. Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid, samuti kehtestatud finantssanktsioonidest tulenevalt Venemaa ega teiste riikide isikud, kellele pakkumine ja/või kelle poolt Osakute omandamine oleks ebaseaduslik.

Prospekt on koostatud Fondivalitseja poolt seoses Pakkumisega vastavalt Eesti väärtpaberituru seadusele, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusele (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ (**Prospektimäärus**) ning Komisjoni 14. märtsi 2019 delegeeritud määrusele (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 (**Delegeeritud Määrus**). Prospekt on ühest dokumendist koosnev prospekt Prospektimääruse ja Eesti väärtpaberituru seaduse tähenduses.

Käesoleva Prospekti on Finantsinspeksioon kinnitanud registreerimisnumbri 4.3-4.9/1285 all. Prospekti Finantsinspeksioonis kinnitamine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Finantsinspeksioon kinnitab üksnes, et Prospekt vastab täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, mis on kehtestatud Prospektimäärusega.

## SISUKORD

<b>1. SISSEJUHTAV ÜLDINFO</b> .....	<b>4</b>
1.1. KOHALDATAV ÕIGUS .....	4
1.2. VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS.....	4
1.3. PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE.....	4
1.4. PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD .....	5
1.5. PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS .....	5
1.6. TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON .....	5
1.7. LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID .....	5
1.8. ARVANDMETE ESITAMINE .....	7
1.9. KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON .....	7
1.10. VIIDETENA ESITATUD TEAVE .....	7
1.11. PROSPEKTI KINNITAMINE .....	8
1.12. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS .....	8
<b>2. KOKKUVÕTE</b> .....	<b>8</b>
<b>3. RISKITEGURID</b> .....	<b>15</b>
3.1. FONDILE JA TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID.....	15
3.2. RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI OSAKUTEGA, PAKKUMISEGA, KAUPLMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA .....	18
<b>4. PAKKUMINE</b> .....	<b>18</b>
4.1. PAKUTAVAD OSAKUD.....	19
4.2. PAKKUMISE LÄBIVIIMINE .....	19
4.3. PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE.....	24
<b>5. FONDI OSAKUD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED</b> .....	<b>24</b>
5.1. ÜLDINE TEAVE FONDI OSAKUTE KOHTA.....	24
5.2. OSAKUTEGA SEOTUD ÕIGUSED .....	25
5.3. OSAKUOMANIKUD .....	26
<b>6. TEAVE FONDI KOHTA</b> .....	<b>26</b>
6.1. ÜLDINE INFORMATSIOON.....	26
6.2. FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA .....	27
6.3. FONDI INVESTEERIMISPOLIITIKA.....	27
6.4. FONDI TULU JAOTAMISE POLIITIKA .....	29
6.5. FONDI TEGEVUS JA FINANTSTEAVE.....	29

6.6.	TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	32
6.7.	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED .....	33
6.8.	JUHTIMINE.....	33
6.9.	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE.....	33
6.10.	TEABE AVALDAMINE .....	34
6.11.	FONDI LÕPETAMINE.....	34
<b>7.</b>	<b>FONDI TEENUSEPAKKUJAD.....</b>	<b>35</b>
7.1.	ÜLDIST .....	35
7.2.	FONDIVALITSEJA.....	35
7.3.	DEPOSITOORIUM .....	39
7.4.	AUDIITOR .....	40
7.5.	OSAKUTE REGISTRIPIDAJA.....	40
7.6.	KINNISVARA HINDAJA .....	40
<b>8.</b>	<b>FONDI TASUD JA KULUD.....</b>	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>MAKSUD.....</b>	<b>41</b>
9.1.	TULUMAKS.....	42
9.2.	KÄIBEMAKS.....	43
<b>10.</b>	<b>LISAD.....</b>	<b>43</b>
	<b>Lisa 1. Kinnisvarainvesteeringute hindamise raport.....</b>	<b>44</b>

# 1. SISSEJUHATAV ÜLDINFO

## 1.1. KOHALDATAV ÕIGUS

Pakkumine viiakse läbi Eestis Vabariigis kehtiva õiguse alusel. Prospekt on koostatud seoses Pakkumisega, Osakute kauplemisele võtmisega ja noteerimisega vastavalt Eesti väärtpaberituru seadusele, Prospektimäärusele ning Delegeeritud Määrusele.

Prospekt on koostatud vastavalt Delegeeritud Määruse lisadele 1, 3, 4 ja 12 ja Prospekti kokkuvõtte on koostatud vastavalt Prospektimääruse artiklile 7. Prospekt on ühest dokumendist koosnev prospekt Prospektimääruse ja Eesti väärtpaberituru seaduse tähenduses.

Mistahes vaidlused, mis võivad tekkida või tõusetuda seoses Prospekti või Pakkumisega, lahendatakse Eestis, Harju Maakohus, kui seadus ei näe ette teisiti.

## 1.2. VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab Fondivalitseja, registrijärgse asukohaga A. Lauteri 5, 10114, Tallinn, Eesti Vabariik. Prospektis sisalduv teave pärineb Fondivalitsejalt ja muudest Prospektis märgitud allikatest. Fondivalitseja võtab endale täieliku vastutuse Prospektis Fondi ja Fondivalitseja kohta esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga. Olles tarvitusele võtnud kõik mõistlikud abinõud, kinnitab Fondivalitseja, et Prospektis sisalduv teave on Fondivalitseja parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega ega sisalda väljajätmissi, mis võib Prospekti tähendust mõjutada või muuta seda ebatäpseks või eksitavaks.

Viljar Arakas  
Fondivalitseja juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/

Maie Talts  
Fondivalitseja juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/

Fondivalitseja ei vastuta, kui isik kasutab Pakutavatesse Osakutesse investeerimise otsuse tegemisel üksnes Prospekti kokkuvõtte alusel saadud informatsiooni, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga eksitav või ebatäpne.

Fondivalitseja ei vastuta informatsiooni eest, mis on Fondi, selle tegevuse või Pakkumise kohta tehtud avalikuks kolmandate isikute poolt või saadud muul viisil.

Prospekti sisu ei tohi tõlgendada Fondivalitseja õigus-, äri- ega maksunõuandena. Pakkumises osalemise sobivuse hindamisel peab iga potentsiaalne investor tuginema käesoleva Prospekti iseseisvale analüüsile ning õigus-, äri- ja maksuküsimustes tuleks investoril kindlasti pöörduda oma õigus-, äri- või maksunõustaja poole. Samuti nõustub iga pakkumises osalev investor, et Pakutavatesse Osakutesse tehtud investeeringut võivad oluliselt mõjutada erinevad riskifaktorid, sh Prospekti osas 3 „Riskitegurid“ kirjeldatud. Iga investor peab arvestama, et Fondiga seotud asjaolud, sh riskitase ning Fondi Osakuomaniku õigused ja kohustused võivad aja jooksul muutuda. Fondivalitseja informeerib investoreid Fondiga seotud oluliste asjaolude muutumisest, kuid vaatamata sellele peab investor Fondi osakuomanikuna ise samuti rakendama vajalikku hoolsust ning pidevalt jälgima Fondi kohta tulevikus avaldatavat teavet ja Fondi tegevust ka pärast Fondi Pakutavatesse Osakutesse investeeringu tegemist.

## 1.3. PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud Prospekti kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti kinnitamise kuupäevale.

Prospekt kehtib 12 kuud pärast selle kinnitamist. Fondivalitseja on Prospekti kehtivusajal kohustatud Prospekti täiendama lisadega, kui ilmneb uusi olulisi asjaolusid, olulisi vigu või olulisi ebatäpsusi. Prospekti täiendamise kohustus ei kohaldu pärast Prospekti kehtivusaja lõppu.

Juhul, kui pärast Prospekti kinnitamist ilmnevad Prospektis sisalduva teabega seotud mistahes uued olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada Pakutavate Osakute kohta hinnangu andmist, koostatakse Prospekti lisa, mis kinnitatakse Finantsinspeksioonis. Prospekti lisa koostamine võib olla vajalik näiteks Fondivalitseja poolt Fondi Tingimuste, Fondi Pakkumise tingimuste olulise muutmise korral või olukorras, kus Fondi varade regulaarse või erakorralise hindamise (nt mõne Fondi jaoks olulise riski realiseerumise järgselt) tulemusena hinnatakse Fondi vara või varasid olulisel määral ümber. Prospekti lisa avaldamise korral on investoril võimalus Prospekti lisa avaldamise Vaheperioodi (kalendrikuu, vt täpsemalt Prospekti punkti 4.2) jooksul esitatud

märkimiskorraldusi muuta või tühistada kuni sama Vaheperioodi lõpuni. Prospekti lisa avalikustatakse samaväärsel viisil nagu avalikustati Prospekt. Prospekti lisa moodustab Prospekti lahutamatu osa.

#### 1.4. PROSPEKTI KASUTAMISE PIIRANGUD

Prospekt on koostatud üksnes Fondi Pakutavate Osakute avalikuks pakkumiseks Pakkumise raames ning vastavalt selle tingimustele ning seda ei tohi tõlgendada kui mistahes lubadust või garantiid mistahes isikule, kes ei osale Pakkumises.

Prospekti kopeerimine, levitamine või selles sisalduva teabe avaldamine, taasesitamine või kasutamine muul eesmärgil kui Pakutavatesse Osakutesse investeerimise kaalumiseks on keelatud.

#### 1.5. PAKKUMISE GEOGRAAFILINE ULATUS

Pakkumine viiakse läbi üksnes Eestis vastavalt Pakkumise tingimustele, mida on kirjeldatud Prospekti osas 4 „Pakkumine“. Pakkumist ei viida läbi üheski teises riigis peale Eesti. Sellest tulenevalt võib Prospekti levitamine teistes riikides olla piiratud või keelatud. Selguse huvides, Pakkumist ei registreerita muuhulgas ka Ameerika Ühendriikides kooskõlas kohaliku seadusandlusega ning Pakutavaid Osakuid ei pakuta Ameerika Ühendriikide territooriumil.

#### 1.6. TULEVIKKU SUUNATUD INFORMATSIOON

Prospekt võib sisaldada informatsiooni ja väiteid asjaolude ja sündmuste kohta, mis saabuvad või võivad saabuda tulevikus. Selline informatsioon on esitatud tuginedes käesoleval ajal tehtud prognoosidele, mis omakorda lähtuvad asjaoludest nii nagu need käesoleval hetkel on. Tulevikku suunatud informatsiooni esitamisel on lähtutud informatsioonist, mis on Fondivalitsejale kättesaadav Prospekti kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Seejuures Fondivalitseja on teinud kõik mõistlikud jõupingutused selleks, et tulevikku suunatud informatsioon oleks võimalikult täpne.

Tulevikku suunatud informatsioon võib asjaolude või üldise majanduskeskkonna muutumisel või muude riskide realiseerumisel muutuda asjakohatuks või ebatäpseks. Fondi majandustegevuse tulemused ja Pakutavatesse Osakutesse tehtud investeeringu tootlikkus võivad oluliselt erineda Prospektis kirjeldatud prognoosidest või Fondivalitseja eeldustest ja ootustest. Fondivalitseja ei võta endale mistahes kohustust Prospektis esitatud tulevikku suunatud informatsiooni uuendada või kaasajastada.

Tulevikku suunatud informatsioon on Prospektis tuvastatav eelkõige selle järgi, et see ei tugine minevikus toimunud sündmustele. Informatsiooni tulevikku suunatud iseloomule viitavad ka väljendid nagu „strateegia“, „kavatsus“, „prognoos“, „ootus“, „eesmärk“, „plaan“ jne ning selliste väljendite erinevad vormid (sealhulgas vastavad tegusõnad).

#### 1.7. LÜHENDID JA MÕISTETE DEFINITSIOONID

Kui kontekst ei nõua teisiti, kasutatakse käesolevas Prospektis alljärgnevat lühendeid ja mõisteid järgmises tähenduses, kusjuures ainsuses kasutatud vorm hõlmab mitmust ja vastupidi, välja arvatud juhul, kui kontekstist tuleneb teisiti:

Audiitor	Fondi audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn, Eesti;
Delegeeritud Määrus	Komisjoni 14. märtsi 2019 delegeeritud määrus (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004;
Depositoorium	AS Swedbank, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti;
EURO	Euroopa ühtsesse valuutasüsteemi kuuluvate riikide ühisvaluuta. Euro lühend on EUR ja tähis - €. Eestis tuli euro ametliku valuutana käibele 01.01.2011;
Finantsinspeksioon	Eesti riiklik finantsjärelevalve asutus, kes teostab järelevalvet Finantsinspeksioonilt tegevusloa saanud pankade, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, makseasutuste, e-raha asutuste, krediidiandjate ja -vahendajate ning väärtpaberiturule;

Fond	EFTEN United Property Fund, Eestis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond;
Fondi Tingimused	Fondivalitseja juhatuse 26.04.2021 otsuse alusel moodustatud ja Finantsinspeksioonis 21.06.2021 kooskõlastatud Fondi tingimused;
Fondivalitseja	EFTEN Capital AS, registrikood: 11505542, aadress: A. Lauteri tn 5, 10114 Tallinn, Eesti;
IFS	Investeerimisfondide seadus;
IFRS	Rahvusvahelised raamatupidamise standardid nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, mille nõuete kohaselt on Fondi finantsaruanded koostatud; tuleneb ingliskeelsete sõnade " <i>International Financial Reporting Standards</i> " esitähedest;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaberile nende registreerimisel ja on iga väärtpaberi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN koode Nasdaq CSD.
LEI kood	juuriidilise isiku identifitseerimiseks ülemaailmselt kasutatav 20-kohaline tähtnumbriline tunnus, mis määratakse igale juuriidilisele isikule ühekordselt s.t sama koodi ei saa määrata kellelegi teisele. LEI kood ei asenda Eesti äriregistri registrikoodi; tuleneb ingliskeelsete sõnade "legal entity identifier" esitähedest;
KIID	Investorile esitatav põhiteabe dokument, mis on koostatud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiivi 2009/65/EÜ, 13. juuli 2009, vabalt võõrandatavatesse väärtpaberitesse ühiseks investeeringuks loodud ettevõtjaid (eurofondid) käsitlevate õigus- ja haldusnormide kooskõlastamise kohta, alusel; tuleneb ingliskeelsete sõnade "key investor information document" esitähedest.
Majandusaasta	Fondi majandusaasta on kalendriaasta s.t alates 01. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
Nasdaq CSD	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal; registrikoodiga 14306553, asukohaga Maakri 19, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik;
NAV	Fondi Osaku puhasväärtus, arvutatakse vastavalt Fondi Tingimustele; tuleneb ingliskeelsete sõnade "net asset value" esitähedest;
Noteerimine	Fondi olemasolevate Osakute ja Pakkumise raames esimesel Vaheperioodil emiteeritud Pakutavate Osakutega Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil kauplemisega alustamine umbes või täpselt 31.05.2022
Osak	Fondi osak;
Osakuomanik	Fondi investor, kellele kuuluvad Fondi Osakud;
OTC	Reguleeritud turu väline tehing, mille toimumise tingimused lepatakse kokku tehingu osapoolte vahel. Tuleneb ingliskeelsete sõnade „over the counter“ esitähedest.
Pakkumine	Käesoleva Prospekti alusel Fondivalitseja poolt Fondi nimel Fondi Pakutavate Osakute avalik pakkumine;
Pakkumishind	Pakutavate Osakute pakkumishind;
Pakutavad Osakud	Kuni 500 000 Pakutavat Osakut, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Prospekt	Käesolev Fondi Pakutavate Osakute avaliku pakkumise, kauplemisele võtmise ja noteerimisprospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ;
Registripidaja	AS Swedbank, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Seoses Osakute noteerimise ja kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil, saab Osakute registripidajaks Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registrikood 14306553.

SPV	Eriotstarbeline ühing Fondi investeringuteks; tuleb ingliskeelsete sõnade "Special Purpose Vehicle" esitähedest;
Suurendamisõigus	Fondvalitseja õigus suurendada Pakkumist 300 000 Pakutava Osaku võrra esimesel Vaheperioodil;
Tööpäev	Iga kalendripäev, välja arvatud laupäev ja pühapäev ning Eesti Vabariigi riigipüha või mõni muu päev, mida asjaomane maksesüsteemide haldaja käsitleb riigipühana.
Vaheperiood	Periood, mis algab Pakkumisperioodi kestel iga kalendrikuu esimesel Tööpäeval ja lõppeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval, (v.a esimene Vaheperiood ning juuni, juuli ja august, millisel kolmel kuul Pakutavaid Osakuid ei pakuta) ja milliste vaheperioodide kaupa emiteeritakse Fondi Pakutavaid Osakuid. Erandina algab esimene Vaheperiood Pakkumisperioodi alguse kuupäevaga ja lõppeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval.

## 1.8. ARVANDMETE ESITAMINE

Prospektis esitatud finantsandmed on eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus. Prospektis sisalduvad arvandmete väärtused on esitatud sellise täpsusega, mida Fondivalitseja peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks ja küllaldaseks, vältides liigset detailsust. Eeltoodust tulenevalt on mõned arvandmed esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni, mistõttu ei ole protsentides väljendatud andmete kokku liitmise tulemuseks alati 100%.

## 1.9. KOLMANDATELT ISIKUTELT SAADUD INFORMATSIOON

Prospektis viidatud kolmandatelt isikutelt pärinev teave on Fondivalitseja poolt viidatud ja korrektselt taasesitatud ning niivõrd, kui Fondivalitseja on sellest teadlik ja suudab kolmanda osapoole avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Kui teave pärineb kolmandalt isikult, siis on Prospektis sellise teabe juures olemas ka viide vastavale allikale.

## 1.10. VIIDETENA ESITATUD TEAVE

Fondi Tingimused on Prospektis ära toodud ja moodustavad osa sellest viitamise kaudu. Viidetena lisatud dokumendid on tutvumiseks saadaval Fondivalitseja asukohas aadressil A. Lauteri 5 (III korrus), Tallinn, Eesti ning samuti Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

Prospekti osad ei ole muud dokumendid ega Fondivalitseja ega muudel veebilehtedel olev teave ning seda ei ole Finantsinspeksioon kontrollinud ega kinnitanud ja potentsiaalsed investorid ei tohiks sellisele teabele tugineda Pakutavatesse Osakutesse investeerimise üle otsustamisel. See ei kehti viitena esitatavale teabele osutavate hüperlinkide kohta.

Prospektile viidetena lisatud dokumendid on alljärgnevad:

Dokument	Viidetena lisatud teave	Viide
Tingimused	Fondi Tingimused	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/06/Tingimused-13.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/06/Tingimused-13.pdf</a>
Põhiteave	KIID	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/01/EFTEN_United_Property_Fund_KIID_2022.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/01/EFTEN_United_Property_Fund_KIID_2022.pdf</a>
Fondivalitseja 2021. majandusaasta aruanne	EFTEN Capital AS 2021. konsolideeritud majandusaasta aruanne (lk. 5-27) ja vandeaudiitori aruanne (lk. 28-29)	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/03/EC_AA2021.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/03/EC_AA2021.pdf</a>
Fondivalitseja 2020. majandusaasta aruanne	EFTEN Capital AS 2020.a konsolideeritud majandusaasta aruanne (lk. 5-26) ja vandeaudiitori aruanne (lk. 27-28)	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/05/Aruanne_11505542.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/05/Aruanne_11505542.pdf</a>

Fondivalitseja 2019. majandusaasta aruanne	EFTEN Capital AS 2019.a konsolideeritud majandusaasta aruanne (lk. 4-25) ja vandeaudiitori aruanne (lk. 26-27)	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2020/05/EC_AA2019.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2020/05/EC_AA2019.pdf</a>
Fondi 2021. majandusaasta aruanne	Fondi 2021 majandusaasta aruanne (lk. 6-33) ja vandeaudiitori aruanne (lk. 34-37)	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/03/EFTEN-United-Property-Fund-MAA-2021_final.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2022/03/EFTEN-United-Property-Fund-MAA-2021_final.pdf</a>

### 1.11. PROSPEKTI KINNITAMINE

Prospekt on koostatud Prospektimääruse alusel ja kohaselt. Prospekti on Eesti Vabariigis pädeva asutusena kinnitanud Finantsinspeksioon registreerimisnumbri 4.3-4.9/1285 all.

Prospekti Finantsinspeksioonis kinnitamine ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis avaldatud teabe õigsust. Finantsinspeksioon kinnitab üksnes, et Prospekt vastab täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, mis on kehtestatud Prospektimäärusega. Finantsinspeksiooni kinnitust Prospektile ei loeta Fondi või Prospektis käsitletavate Osakute kvaliteedi kinnitamiseks. Investorid peavad ise hindama Pakutavatesse Osakutesse investeerimise sobivust.

### 1.12. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Prospekt on vastavalt punktis 1.11 märgitule kinnitatud Finantsinspeksioonis ning sellega on võimalik tutvuda Fondivalitseja asukohas Tallinnas A. Lauteri 5 (III korrus) või Fondivalitseja veebilehel [www.efTEN.ee/united](http://www.efTEN.ee/united) või Finantsinspeksiooni veebilehel [www.fi.ee](http://www.fi.ee). Iga huvitatud isik võib Fondivalitsejalt tasuta saada Prospekti ja/või selle kokkuvõtte elektroonilise koopia. Prospekti ja/või selle kokkuvõtte paberkoopia edastatakse taotluse korral huvitatud isikule Eestis s.t Prospekti edastamine Fondivalitseja poolt on piiratud jurisdiktsioonidega, kus Pakkumine läbi viiakse.

## 2. KOKKUVÕTE

### Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning kokkuvõttes esitatud teave on üksnes informatiivse iseloomuga. Investori otsus Pakutavatesse Osakutesse investeerimisel peab põhinema Prospektil tervikuna. Käesoleva kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlke, koostanud isikud võtavad vastutuse 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 teha otsust Pakutavatesse Osakutesse investeerimisel. Prospektile ei saa tugineda Osakute, sh Pakutavate Osakute edasimüümisel. Pakutavatesse Osakutesse investeerimisega kaasnevad alati riskid, mis muuhulgas võivad avalduda investeeritud kapitali täieliku või osalise kaotamisega. Kui Prospektis sisalduva teabega seonduvalt soovib investor esitada kohtusse hagi ja sellega kaasnevad Prospekti tõlkimise kulud, peab need kulud katma hagejast investor.

Pakutavate Osakute nimetus ja ISIN kood	EFTEN United Property Fund osak; ISIN: EE3500001609
Fondi nimi ja kontaktandmed, sh juriidilise isiku tunnus (LEI):	EFTEN United Property Fund. Kontaktandmed: aadress A. Lauteri 5, 10411 Tallinn, Eesti; tel: +372 655 9515, e-post: <a href="mailto:united@efTEN.ee">united@efTEN.ee</a> LEI: 984500E070A0V4E8CO64
Pakkuja nimi ja kontaktandmed, pakkuja LEI kood:	Pakkumise raames pakub Fondi Pakutavaid Osakuid Fondivalitseja: EFTEN Capital AS. Kontaktandmed: aadress: A. Lauteri 5, 10411 Tallinn, Eesti; tel: +372 655 9515; e-post: <a href="mailto:info@efTEN.ee">info@efTEN.ee</a> ; veebileht: <a href="http://www.efTEN.ee">www.efTEN.ee</a> LEI: 48510000KCGG1CKSH394
Prospekti kinnitanud pädev asutus ja selle kontaktandmed ning Prospekti kinnitamise kuupäev	Prospekti on Eesti pädeva asutusena kinnitanud Finantsinspeksioon 18.04.2022 registreerimisnumbri <a href="https://efTEN.ee/4.3-4.9/1285">4.3-4.9/1285</a> all. Kontaktandmed: aadress Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti; veebileht: <a href="http://www.fi.ee">www.fi.ee</a> ; tel. +372 668 0500, e-post: <a href="mailto:info@fi.ee">info@fi.ee</a>



## Põhiteave emitendi kohta

### Kes on väärtpaberi emitent?

Väärtpaberi emitent on Fond (EFTEN United Property Fund), mis on IFS-i alusel moodustatud ja Finantsinspeksioonis kooskõlastatud lepinguline alternatiivfond. Fond on asutatud tähtajatult. Fond on avalik fond, mille Pakutavaid Osakuid pakutakse avalikult Eestis. Fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mistõttu Fondi Osakuid ei võeta Osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi. Kinnise fondi osakuid saab võõrandada kuni Fondi Osakute börsil noteerimiseni vaid reguleeritud turu välise (OTC) tehingu kaudu. Fondi Osakute börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise järgselt võib Osakuomanik Osakuid vabalt võõrandada, pantida või muul viisil koormata selle kauplemiskoha tingimuste kohaselt, kus Osakud kauplemisele lubatakse; samuti Registripidaja tingimuste ja Osakuomaniku väärtpaberikonto pakkuja tingimuste kohaselt. Fond on asutatud tähtajatult st Fondil puudub tegevuse lõpetamise tähtaeg, mille saabudes on Fondil kohustus oma varad realiseerida ja Fondi tegevust lõpetades Fondi Osakud tagasi võtta. Fond tegutseb Eesti seaduste alusel. Fond ei ole juriidiline isik ning Fondile ei kohaldu ettevõtetele kohaldatav ühingujuhtimise kord.

Fond investeerib Balti riikide (Eesti, Läti ja Leedu) kinnisvarasse, kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ja investeerimisfondidesse. Fondi eesmärk on pakkuda Osakuomanikele võimalust saada osa Balti riikide (Eesti, Läti, Leedu) kinnisvaraturu ja kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogia ettevõtete (kinnisvarale suunatud tehnoloogilisi lahendusi pakkuvad nn „Property technology“ või „PropTech“ ettevõtted) arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fondi vara võib täies ulatuses investeerida Balti riikide (Eesti, Läti ja Leedu) kinnisasjadesse ja kinnisvaraga seotud aktsiatesse, võlakirjadesse, laenulepingutesse, (edaspidi **Otseinvesteeringud**) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi **Alusfondid**). Seejuures võib kinnisasjadesse investeerimisel omandada Fondi arvel ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks. Lisaks võib Fondi raha paigutada krediidiasutuste hoiustesse ning tuletisinstrumentidesse. Fondi tootlus kujuneb otse ja/või teiste investeerimisfondide või väärtpaberite läbi kinnisvarasse tehtud investeeringutelt teenitavast rahavoost, investeeringute väärtuse muutumisest ning investeeringute realiseerimisest saadavast kasust. Fondi rahavoo arvelt tehakse Osakuomanikele väljamakseid. Fondi tulusus ja väljamaksed ei ole garanteeritud, st Fond ei ole garanteeritud fond. 2021. aastal Fond väljamakseid ei teinud.

Fond on moodustatud Fondivalitseja juhataste 26.04.2021 otsuse alusel ning käesoleva Prospekti raames on tegemist Fondi teisese emissiooniga. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondil ligikaudu 4900 Osakuomanikku. Üle 5% Fondi Osakutest omavad alljärgnevad isikud:

Osakuomaniku nimi	Osakute arv	Protsent	Isik, kes Osakuomanikku otse või kaudselt kontrollib
AS LHV Pank	153 617,4	8,9%	Madis Toomsalu (kõrgema juhtorgani liige, nõukogu esimees)
OÜ Notorious	99 601,6	5,7%	Taavet Hinrikus (otsene osalus)

Fondivalitseja ei ole teadlik ühestki Fondi otseselt või kaudselt kontrollivast isikust ega kokkulepetest ega asjaoludest, mis võivad hiljem põhjustada muutusi kontrollis Fondi üle. Fondi Fondivalitseja on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, aadress A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114, Eesti. Fondi valitsemine on Fondi vara investeerimine, sh Fondi vara investeerimisega seotud riskide juhtimine. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitsejal kaks juhataste 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. Fondivalitseja ei oma Fondi Osakuid.

Fondi audiitor on aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu liige.

### Fondi peamine finantsteave

Alljärgnevalt on esitatud peamine finantsteave Fondi esimese majandusaasta kohta, mis kajastab Fondi majandustegevust esimesel tegevusperioodil tegevuse alustamisest kuni 31.12.2021. a ja mis on võetud või saadud viidetena Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruandest. Fondi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas IFRS-i nõuetega. 2021. lõppenu majandusaasta konsolideeritud aruande auditeeris Fondi audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruande osas ühtegi märkust ei olnud. Alates Osakute börsil noteerimisest hakkab Fond avaldama kvartaalseid vahearuandeid, majandusaasta aruanded ja igakuise Osaku puhaväärtuse teavet börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka Fondivalitseja veebilehel. Alljärgnevalt on esitatud teave vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) nr 2019/979 lisale VI nagu seda on peetud asjakohaseks kinniste fondide puhul arvestades seejuures, et Fond on tegutsenud ühe majandusaasta ning sellest tulenevalt ei ole ajaloolist võrdlusinformatsiooni.

Tabel 1 – Täiendav teave kinnise fondi kohta

Osaku liik	Vara puhaväärtus, € tuhandetes*	Osakute arv*	Osaku NAV (EUR)*	Fondi varasemad tulemused
------------	---------------------------------	--------------	------------------	---------------------------

				Võtmenäitajad (tuhandetes eurodes)	31.12.2021 (auditeeritud)	28.02.2022 (auditeerimata)
Üht liiki Osakud	18 245	1 724 973,56	10,58	Osakute märkimisel laekunud raha	15 603	17 411
				Fondi vara puhasväärtus	16 379	18 245
				Fondi vara väärtus Osaku kohta (eurodes)	10,54	10,58
				Fondi osaku puhasväärtuse kasv aruandeperioodil	5,4%	5,8%
				Fondi tulem	776	834
				Investeeringud tütarettevõttesse	628	1 321
				Investeeringud alusfondidesse	7 297	7 371
				Antud laenud	2 500	5 376

\* - seisuga 28.02.2022

Tabel 2 – Kinnise fondi tulude ja kulude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2021 (auditeeritud)	01.01.2022- 28.02.2022 (auditeerimata)
Tulud	803	79
Kulud	-27	-21
S.h. Tulemustasu <sup>1</sup>	0	0
S.h. Valitsemistasu (investeeringute haldamise tasu)	-13	-8
S.h. Muud olulised tasud	-14	-13
Fondi tulem	776	58
Fondi tulem osaku kohta, eurodes	0,84	0,034

<sup>1</sup> Fondil puudub tulemustasu

Tabel 3 – Kinnise fondi finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2021 (auditeeritud)	28.02.2022 (auditeerimata)
Netovarad kokku	16 379	18 245

Fondi finantsteavet esitatakse ja uuendatakse regulaarselt (sh ülevaade Fondi investeeringutest, Osaku puhasväärtusest, Fondi ajaloolisest tootlusest, jms) Fondivalitseja veebilehel [www.efTEN.ee/united](http://www.efTEN.ee/united).

### Millised on emitendiga seotud konkreetset pöhiriskid?

**Tururisk** – Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa), kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

**Kontsentratsioonirisk** – Fondi esimeste tegevusaastate jooksul võib mõni investeering ja/või nt mõnelt üürikuult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeeringu või üürikuult avaldada Fondi esimestel tegevusaastatel finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

**Tehingu vastaspoole risk** – tuleneb Fondi varaga tehtava tehingu vastaspoole suutmatusest täita tehingu sõlmimisega võetud kohustusi. Fond on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi: 1) laenukapitali vormis tehtavate

Otseinvesteeringute (nt vastaspoole suutmatus tasuda intressi- või põhiosa makseid); 2) nõuete Fondile (või SPV-le) kuuluva kinnisvara üürnike vastu (nt vastaspoole suutmatus teha üürimakseid); 3) krediitiasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediitiasutuse maksejõuetus). Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad, kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist.

**Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk** – Fond emiteerib Osakuid regulaarselt, kuid investeerib emissioonist laekuvad vahendid valdavalt madala likviidsusega reguleeritud turul mittekaubeldavatesse instrumentidesse. See tähendab, et Fondil võib minna oodatust kauem emissioonist laekuvate vahendite investeerimisega või Fond ei pruugi leida tulusaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul paiknevad emissioonist laekuvad vahendid krediitiasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seetõttu, kui Fond ei suuda peale uute Osakute emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega Osakuomanikele kaasneda madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige kahest asjaolust: (i) kui suures mahus märgitakse Pakkumise perioodil Fondi Pakutavaid Osakuid ja (ii) kui kõrge on Pakkumise perioodil Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus. Aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk on seda suurem, mida rohkem märgitakse Fondi Pakutavaid Osakuid ning mida madalam on Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus.

**Sõjategevusega seotud risk** – veebruaris 2022. a alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Prospekti koostajale teadaolevalt ei ole Fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üürnikke. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju Fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad Pakkumisperioodi jooksul järk-järgult ilmned riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need Fondi mõjutada läbi ehitusmaterjalide kehvema kättesaadavuse ja hinna tõusu (mõjudes eelkõige negatiivselt Fondi arendusinvesteeringu, Uus-Järveküla elurajooni arenduse, finantstulemustele) ning investorite usaldusväarsuse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

**COVID-19 pandeemiaga seotud risk** – Alates 2020. a varakevadest on maailma, sh Balti riikide majandusi ning kinnisvarasektorit mõjutanud viimaste aastakümnete ulatuslikuma levikuga viirusepuhang COVID-19. Viiruse leviku peatamiseks kehtestatud riiklikud piirangud on Balti riikide kinnisvaraturule mõju avaldanud eelkõige jaekaubanduse ja hotellisektorile orienteeritud kinnisvara segmendis. Piirangutega kaasnev oodatust madalam üüritulu Fondi alusinvesteeringutes võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele negatiivset mõju.

## Põhiteave väärtpaberite kohta

### Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Fondil on ühte liiki Osakud nimiväärtusega 10 eurot, ISIN: EE3500001609. Fondi Osakud on nimelised mittemateriaalsed väärtpaberid, mis väljendavad Osakuomaniku osalust Fondi varas ja nende kohta ei väljastata omandiõigust tõendavat materiaalselt dokumenti. Osakud on jagatavad vastavalt Fondi Tingimustes sätestatule. Osakute registrit peab Registripidaja, kelleks on Swedbank AS. Seoses Osakute noteerimise ja kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil, muutub Registripidaja, kelleks saab Nasdaq CSD. Osakutega kauplemine Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil saab toimuda ainult Osakute täisarvus Tallinna väärtpaberibörsi tingimuste kohaselt. Fondivalitseja kavandab Pakutavate Osakute emiteerimist selliselt, et investor saab märkida üksnes täisarvu Pakutavaid Osakuid.

Osakud annavad Osakuomanikule võrdsetel alustel võrdsed õigused. Osakud ei anna Osakuomanikule otsustusõigust vastava Fondi varaga tehingute tegemisel. Osakud ei anna hääleõigust. Fondil ei ole üldkoosolekut. Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekivad Osakuomanikule Osaku omandamisel ja lõpevad Osaku võõrandamisel. Osakud on vabalt võõrandatavad. Osakutele kohaldub Eestis kehtiv õigus.

Osakutega kaasnevad järgmised õigused:

- omada proportsionaalset osa Fondi varast vastavalt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvule;
- saada Fondi Tingimuste kohaselt Fondi varast tehtavatest väljamaksetest proportsionaalne osa vastavalt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvule;
- saada Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvust tulenev proportsionaalne osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast;

- võõrandada, pantida ja pärandada enda omandis olevaid Osakuid;
- saada teavet Fondi tegevuse kohta vastavalt Prospektis sätestatud;
- nõuda Fondivalitseja poolt kohustuste rikkumisel tekitatud kahju hüvitamist;
- teostada oma muid õiguseid õigusaktides või Fondi Tingimustes sätestatud viisil.

Fondivalitseja eesmärk on teha Osakuomanikele väljamakseid Fondist üks kuni neli korda aastas. Väljamakseid tehakse rahalise väljamaksena Osakuomanikele proportsionaalselt nende osalusele Fondis. Väljamaksed ei ole garanteeritud.

### Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Prospekti kuupäeva seisuga taotleb Fondivalitseja olemasolevate Osakute ja Pakkumise esimesel Vaheperioodil Pakutavate Osakute noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil 31.05.2022 või selle lähedasel kuupäeval. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse Osakute noteerimiseks Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil ja teeb muud vajalikud toimingud, mis on eelduseks Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil. Pakkumise järgmistel Vaheperioodidel emiteeritavad Pakutavad Osakud võetakse kauplemisele vastava Vaheperioodi lõppemisele järgneva kalendrikuu 5-ndal päeval või sellele lähedasel kuupäeval. Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil saab kaubelda vaid täisarvu Osakutega.

### Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

**Tururisk** – Fondi tootlus ei ole garanteeritud, st Osakuomaniku investeringu väärtuse säilimine ja/või kasvamine ei ole garanteeritud. Osaku hind võib ajas nii kasvada kui kahaneda, mistõttu võib investeerimine Fondi tuua Osakuomanikule nii kasumit kui kahjumit. Fondi tootlus võib läbi aja oluliselt kõikuda, mistõttu ei anna Fondi varasem tootlus indikatsiooni Fondi tulevase tootluse kohta. Tururiski realiseerumine võib oluliselt vähendada Fondi Osaku väärtust.

**Likviidsusrisk** – Fond on kinnine fond ja seega ei võta Fondivalitseja Osakuomanikelt nende nõudmisel Fondi Osakuid tagasi. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et Fondi Osakud noteeritaks ja võetaks kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil, kuid ei saa tagada, et Pakutavad Osakud kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Samuti ei ole Osakute kauplemisele võtmise järgselt Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil garanteeritud Osakute aktiivne kauplemine. Fondivalitseja ei plaani Osakute kauplemise elavdamiseks kasutada turutegija teenuseid. See tähendab, et Osakuomaniku jaoks ei pruugi olla soovitud ajal ja soovitud hinnaga võimalik müüa talle kuuluvaid Osakuid.

**Tulevaste väljamaksete risk** - Fondivalitseja eesmärk on teha Osakuomanikele väljamakseid Fondist üks kuni neli korda aastas, kuid väljamaksete tegemine ei ole Osakuomanikule tagatud ja Osakuomanik ei pruugi saada tulu soovitud suuruses või üldse mitte. Väljamaksete tegemine sõltub Fondi majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui Fondi finantsseis seda võimaldaks (nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu) või tulenevalt Fondivalitseja juhtkonna hinnangust Fondi väljavaadete ja riskide kohta (nt pandeemia oludes).

## Põhiteave väärtpaberite avalikkusele pakkumise kohta

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

**Pakkumise üldised tingimused ja indikatiivne ajakava.** Pakkumise käigus Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kuni 500 000 Pakutavat Osakut. Seejuures jätab Fondivalitseja endale Pakkumise Suurendamisõiguse 300 000 Pakutava Osaku võrra Pakkumist suurendada. Pakkumine toimub vaheperioodide kaupa. Esimesel Vaheperioodil, (mille kestus on toodud alljärgnevas tabelis) Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib 460 000 Pakutavat Osakut ning Fondivalitsejal on nimetatud Pakkumise Suurendamisõigus. Alates teisest Vaheperioodist kuni Pakkumisperioodi lõpuni, (mille kestus on toodud alljärgnevas tabelis), Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kokku kuni 40 000 Pakutavat Osakut, igal Vaheperioodil maksimaalselt kuni 10 000 Pakutavat Osakut.

Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid Osakuid. Pakkumise käigus omandatud Pakutavate Osakute suhtes ei ole võõrandamispiiranguid. Pakutavaid Osakuid 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 Osakute märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu, kes vastavad teenust osutavad. Pakutavate Osakute märkimise miinimumarv on 1 Pakutav Osak. Maksimumarvu ei ole kehtestatud. Pakkumise üldine ajakava:

Pakkumisperiood	09.05.2022 kell 9.00 (EET) – 30.12.2022 kell 11.00 (EET), arvestades seejuures, et Pakkumisperiood on jaotatud Vaheperioodideks.
Vaheperiood	Periood, mis algab Pakkumisperioodi kestel iga kalendrikuu esimesel Tööpäeval ja lõppeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval, (v.a Esimene Vaheperiood ning juuni, juuli ja august,

	<p>millisel kolmel kuul Uusi Osakuid ei pakuta) ning milliste vaheperioodide kaupa emiteeritakse Fondi Pakutavaid Osakuid.</p> <p>i) Esimene Vaheperiood: 09.05.2022 kell 9.00 (EET) - 20.05.2022 kell 11.00 (EET);</p> <p>(ii) Järgnevad Vaheperioodid: alates 01.09.2022 vastavalt kalendrikuu esimese Tööpäeva kell 9.00 (EET) kuni Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00-ni (EET).</p>
Pakutavate Osakute väljalase	<p>Pakutavad Osakud, mille märkimiskorraldus esitati Nasdaq CSD kontohaldurile hiljemalt Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11:00-ks (Eestis kehtiva aja järgi), lastakse välja Vaheperioodi viimasele Tööpäevale järgneva viie Tööpäeva jooksul. Peale Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00 esitatud märkimiskorraldused loetakse esitatuks järgmisel Vaheperioodil.</p>
Osakute esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil	<p>Osakud, sh esimesel Vaheperioodil emiteeritud Pakutavad Osakud on kauplemises 31.05.2022 või sellele lähedasel kuupäeval. Järgnevatel Vaheperioodidel emiteeritavad Pakutavad Osakud võetakse kauplemisele peale nende registreerimist Registripidaja poolt peetavas registris (vastava Vaheperioodi lõppemisele järgneva kalendrikuu 5-ndal Tööpäeval või sellele lähedasel kuupäeval).</p>

**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 Fondivalitsejale. Kõik Pakutavaid Osakuid märkida soovivad isikud osalevad Pakutavate Osakute märkimisel võrdsetel alustel, s.t Pakkumise käigus ei ole kellelgi eesõigust Pakutavaid Osakuid märkida ega mistahes teisi eeliseid või erioigusi. Seejuures Pakutavaid Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid, samuti kehtestatud finantssanktsioonidest tulenevalt Venemaa ega teiste riikide isikud, kellele pakkumine ja/või kelle poolt Osakute omandamine oleks ebaseaduslik. Osakuomanikul on kohustus teavitada Fondivalitsejat viivitamatult asjaoludest, mis võivad tingida Osakuomaniku kvalifitseerumise USA residentiks. Fondivalitseja ei vastuta kahju eest, mis potentsiaalsel investoril või Osakuomanikul võib tekkida seoses Pakkumise ja USA residentiks olemise või selleks muutumisega.

**Pakutavate Osakute hind.** Emiteeritavate Osakute pakkumishind igal Vaheperioodil on Osaku eelmise kalendrikuu puhaskväärtus. Fondivalitseja määrab ja avaldab oma veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united) Osaku puhaskväärtuse aruandeperioodile (kalendrikuu) järgneva kalendrikuu viimasel Tööpäeval.

**Pakkumisperiod.** Pakkumise periood algab 09.05.2022 kl 09.00 ja lõppeb 30.12.2022 kl 11.00 Eesti aja järgi, mille jooksul võib investor Vaheperioodide lõikes märkida mis tahes koguse Pakutavaid Osakuid arvestades, et miinimumarv on 1 Osak. Osakute emiteerimine toimub Vaheperioodide kaupa vastavalt Pakkumise ajakavas toodule. Pakutavate Osakute märkimiseks tuleb investoril esitada märkimiskorraldus.

**Märkimiskorraldused.** Pakutavate Osakute märkimine toimub üksnes Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. Ühe Vaheperioodi vältel võib investor märkimiskorralduse igal ajal tagasi võtta ja/või esitada uusi korraldusi. Kui ühe isiku poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need Vaheperioodi lõpus jaotuse kindlaksmääramisel kokku ning loetakse üheks märkimiskorralduseks. Pakkumises osalemiseks saab märkimiskorraldusi esitada üksnes eurodes ning Pakkumises osaleja kannab kõik märkimiskorralduse esitamisega seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võib võtta investoritelt märkimisega seoses teenustasu, millise tasu suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Osakute hinnale. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor oma kontohaldurit koheselt blokeerima tema kontol rahasumma, mis vastab vastaval Vaheperioodil märgitud Pakutavate Osakute arvu ja vastava Vaheperioodi Pakutavate Osakute maksimaalse hinna korrutisele. Fondivalitseja avaldab hiljemalt iga Vaheperioodi viimasel Tööpäeval järgmise Vaheperioodi Pakutavate Osakute Hinna maksimaalse määra, mis on vajalik üksnes tehniliselt pakkumiskorralduse esitamiseks. Vaatamata eeltoodule, on emiteeritavate Osakute pakkumishind vastaval Vaheperioodil vastavalt Fondi Tingimustele Osaku eelmise kalendrikuu puhaskväärtus. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Lisaks volitab investor kontohaldurit blokeerima vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamisega seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Juhul, kui Pakutavaid Osakuid märgitud mahus investorile välja ei lasta või tegelik märkimishind kujuneb broneerimisel kasutatavast märkimishinnast madalamaks, vabastab kontohaldur arveldamiseks kasutamata vahendid esimesel võimalusel. Investor võib märkimiskorraldust muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne vastava Vaheperioodi lõppu.

**Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:**

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
--------------------------	----------------

Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN United Property Fund
ISIN kood:	EE3500001609
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Osakute arv, mida investor soovib märkida
Hind (osaku kohta):	Vastaval Vaheperioodil Pakutavate Osakute Hinna maksimaalne määr
Tehingu hind:	Märgitud Pakutavate Osakute arv korrutatuna Pakutavate Osakute Hinnava maksimaalse määraga
Tehingu liik:	„ost“
Arveldusviis:	Väärtpaberiülekanne makse vastu
Tehingu Vastaspool:	EFTEN United Property Fund
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99109887685
Vastaspoole kontohaldur	AS Swedbank
Tehingu väärtuspäev:	Vastaval Vaheperioodil määratud tehingu väärtuspäev ( <i>märkida vastavalt, millisel Vaheperioodil Pakutavaid Osakuid märgitakse</i> )

**Jaotamine.** Pakutavad Osakud, mille märkimiskorraldus esitati Nasdaq CSD kontohaldurile vastava Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11:00-ks (Eesti Vabariigis kehtiva aja järgi), lastakse välja Vaheperioodi viimasele Tööpäevale järgneva viie Tööpäeva jooksul. Osakud, mille märkimiskorraldus esitati Nasdaq CSD kontohaldurile pärast vastava Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11:00 (Eesti Vabariigis kehtiva aja järgi), lastakse välja järgmise Vaheperioodi viimasele Tööpäevale järgneva viie Tööpäeva jooksul. Pakkumise Osakute jaotamise eesmärgil liidetakse ühe Pakutavaid Osakuid märkida sooviva investori märkimiskorraldused kokku. Pakutavaid Osakuid märkida soovivatele investoritele jaotatakse Vaheperioodide lõikes Pakutavaid Osakuid kogu nende poolt märgitud Pakutavate Osakute ulatuses, eeldusel, et märgitud Pakutavate Osakute koguarv ei ületa Pakkumise esimesel Vaheperioodil 460 000 Pakutava Osaku piirmäära ja järgnevatel Vaheperioodidel 10 000 Pakutava Osaku piirmäära vastava Vaheperioodi kohta. Kui märgitud Pakutavate Osakute koguarv ületab Pakkumise Vaheperioodi lõikes vastaval Vaheperioodil Pakutavate Osakute piirarvu otsustab Fondivalitseja Pakutavate Osakute jaotuse investorite vahel järgmistest põhimõtetest lähtuvalt: (a) kogunõudlus Pakutavate Osakute suhtes vastaval Vaheperioodil; (b) märkimiskorralduste suurus ja statistiline jaotus; (c) märkimiskorraldusi esitanud investorite arv; (d) võidakse eelistada Fondi seniseid investoreid teistele investoritele. Fondivalitseja võib kohaldada esimese Vaheperioodi lõppedes Suurendamisõigust ning suurendada Pakutavate Osakute arvu 300 000 Pakutava Osaku võrra. Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Osakute arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Kui investori märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Pakutavate Osakute arv erineb märgitud Pakutavate Osakute arvust, vabastab kontohaldur investori rahakontol reserveeritud vahendid või osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Osakute eest tehtud makset ja märkimisega seotud kulused) vastava Osaku aruandeperioodi puhasväärtuse alusel selle arvutamisele järgneva viie Tööpäeva jooksul või sellele lähedasel kuupäeval. Fondivalitseja ei vastuta summa vabastamise ega vabastatud vahenditelt intressi maksmise eest ajal, mil vahendid olid reserveeritud.

**Arveldamine.** Pakkumise arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele eraldatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele üle Vaheperioodile järgneva kalendrikuu 5-ndal Tööpäeval või sellele lähedasel kuupäeval meetodil "üleandmine makse vastu" samaaegselt makse ülekanemisega nimetatud Pakutavate Osakute eest vastavalt Nasdaq CSD reeglitele. Pakutavate Osakute omandiõigus läheb üle vastavale investoritele, kui Pakutavad Osakud kantakse investori väärtpaberikontole.

**Pakkumise tühistamine või muutmine.** Fondivalitseja jätab endale õiguse Pakkumise tühistada või muuta Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimusi.

**Osaluse osakaalu vähenemine (lahjenemine).** Fondi Osakuid emiteeritakse regulaarselt vastavalt Prospektis kirjeldatud Vaheperioodide lõikes. Iga täiendava Osaku väljalaskmine vähendab olemasolevate Osakuomanike Osakute väärtuse suhtelist osakaalu Fondi varades.

**Osakute väljalaskmise peatamine.** Fondivalitseja peatab oma otsusega Pakutavate Osakute väljalaskmise, kui väljalaskmine kahjustab oluliselt Osakuomanike huve või Fondi korrapärasest valitsemist. Fondi korrapärase valitsemise kahjustamiseks loeb Fondivalitseja ka olukorda, kus Pakutavaid Osakuid soovitakse korruga (või ajaliselt väga lähestikku) märkida summas, mille investeerimine Fondi investeerimispoliitikast ja Fondivalitseja parimast äranägemisest lähtuvalt ei ole mõistliku aja jooksul võimalik. Pakutavate Osakute väljalaskmise võib

peatada kuni kolmeks kuuks. Teate Osakute väljalaskmise peatamisest avaldab Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

### Kes on pakkuja?

Pakutavate Osakute pakkuja on Fondi Fondivalitseja - EFTEN Capital AS, kes on Eestis 2008. aastal aktsiaseltsina asutatud ja tegutseb fondivalitseja, kelle eesmärgiks on valitsetavate investeerimisfondide vara professionaalne valitsemine ja investoritele maksimaalse tootluse tagamine arvestades valitsetavate investeerimisfondide tingimusi. Fondivalitsejale on Finantsinspektsiooni juhatuse 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba. Fondivalitseja asukoht on Eesti ja Fondivalitseja tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel.

### Miks see prospekt koostatakse?

Pakutavate Osakute emiteerimisest saadud rahalisi vahendeid kasutab Fondivalitseja Fondi investeerimisgevuse finantseerimiseks vastavalt Prospektis ja Fondi Tingimustes sätestatud investeerimisstrateegiale ja -poliitikale. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi nimel sõlmitud siduvad kokkulepped järgmiste investeringute tegemiseks: EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osade omandamiseks kogumahas 6,3 miljonit eurot, EFTEN Residential Fund usaldusfondi osade omandamiseks kogumahas 1,3 miljonit eurot. Lisaks on Fond läbirääkimistes EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiate omandamiseks mahus kuni 3 miljonit eurot, kuid siduvat kokkulepet ei ole veel sõlmitud. Muid Fondile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud, Fondil ei ole.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Osakud, on oodatav brutotulu ca 5,3 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,05 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on ca 5,25 miljonit eurot. Nimetatud summa ei ole piisav kõigi kavandatud investeringute tegemiseks, kuid EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi investeerimisperiod lõppeb 2027. aastal ja EFTEN Residential Fund usaldusfondi investeerimisperiod lõppeb 2025. aastal, mistõttu on tõenäoline, et Pakkumisperiodi jooksul realiseeruvad nende fondide suhtes võetud investeerimiskohustused vaid osaliselt. Lisaks on Fondil võimalik rahastada võetud kohustusi arvelduskontol vabade vahendite arvel kuni 5,1 miljoni euro ulatuses. Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus Fondi Pakutavaid Osakuid märkida. Prospekti kuupäeva seisuga ei oma Fondivalitseja Fondi osakuid. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.

## 3. RISKITEGURID

Investeeringimine on alati seotud riskidega, mis võivad iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju Fondi tegevusele ja/või Osakute väärtusele. Fondivalitseja peab oluliseks alljärgnevalt nimetatud riske, mis on jaotatud parema loetavuse huvides kahte kategooriasse vastavalt sellele, milline kategooria on antud riskiteguri jaoks kõige asjakohasem. Seejuures on riskid, mille esinemise tõenäosus ja/või mõju Osakuomanikule on Fondivalitseja hinnangul suurem, loetletud igas kategoorias eespool ning riskid, mille esinemise tõenäosus ja/või mõju Osakuomanikule on Fondivalitseja hinnangul väiksem, loetletud igas kategoorias tagapool.

Investorid peavad arvestama, et Prospektis avaldatud loetelu ei ole ammendav loetelu ja lisaks Prospektis nimetatutele võib esineda riske, mis ei ole Fondivalitsejale hetkel teada või mida Fondivalitseja peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju Fondile, Fondi investeringutele või Fondi Osakute hinnale. Samuti võib täiendavate asjaolude selgumisel muutuda Fondivalitseja hinnang erinevate riskide mõju ulatusele ja/või esinemise tõenäosusele. Seega, Fondi investeringud võivad Fondi Osakuomanikele tuua nii kasumit kui kahjumit ja Fondi tehtud investeringu säilimine ei ole garanteeritud. Negatiivsete asjaolude kokkulangemisel võivad riskid realiseeruda ning nende mõju võib olla Fondi tegevusele niivõrd suur, et Osakuomanik võib kaotada kogu või olulise osa oma investeringust. Riskide mõju ulatust ei ole täielikult võimalik ette prognoosida ning see võib ebasoodsatel oludel olla suurem, kui tavaliselt võib sellist tüüpi fondide puhul eeldada. Fondi investeerimisel tuleb arvestada, et Fondil on lühike tegevuse ajalugu ning Fondi eelmiste perioodide tootlus ega tegevuse ajalugu ei tähenda ei nüüd ega tulevikus Pakkumisperiodi ega Pakkumise Vaheperioodide lõikes lubadust ega viidet Fondi järgmiste perioodide tootluse või tegevuse eesmärkide saavutamise kohta. Enne Fondi Pakutavate Osakute omandamise otsuse tegemist tuleb investoril hoolikalt tutvuda käesoleva Prospektiga tervikuna ja hinnata oma majanduslikku olukorda konsulteerides vajadusel pädeva nõustajaga.

### 3.1. FONDILE JA TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID

**Tururisk** – Fond investeerib Balti riikide kinnisvaraturule, mistõttu hindab Fondivalitseja tavapärasest kõrgemaks selle piirkonna kinnisvarahindade kõikumisega seotud riski. Kinnisvarasektorile on omane tsüklilisus, mille suurimaks mõjuteguriks on üldjuhul muutused riigi makromajanduse keskkonnas. Kõik Balti riigid (Eesti, Läti ja Leedu) on väikese avatud majandusega (kaupade ja teenuste eksport moodustavad majandusest väga olulise osa),

kelle areng sõltub paljuski muutustest samade peamiste kaubanduspartnerite makromajanduse keskkonnas. Väikeste avatud majanduste tsükliline kõikumine võib olla märksa suurema amplituudiga kui maailma majandusel keskmiselt. Kokkuvõttes tähendab see, et Balti riikide kinnisvarahindade kõikumine võib olla keskmisest ulatuslikum ning nende kolme riigi kinnisvarahindade liikumine võib olla omavahel kõrge korrelatsiooniga, st kinnisvarahinnad liiguvad Eestis, Lätis ja Leedus keskmisest suurema tõenäosusega ühes suunas. Nii näiteks kukkusid Eurostati andmetel ([https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC\\_HPI\\_A\\_\\_custom\\_920794/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HPI_A__custom_920794/default/table?lang=en)) Balti riikides elukondliku kinnisvara hinnad 2008-2010 aasta üleilmases majanduskriisi ligikaudu 40% võrra, samal ajal kui Euroopa Liidus keskmiselt oli elukondliku kinnisvara hinnalangus vastaval perioodil ligikaudu 5%. Tururiski realiseerumine (Balti riikide kinnisvarahindade üheaegne kukkumine) võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju.

**Kontsentratsioonirisk** – Fondi esimeste tegevusaastate jooksul võib mõni investering ja/või nt mõnelt ürnikut saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeringu või ürnikega avaldada Fondi esimestel tegevusaastatel finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Prospekti koostamise seisuga on Fondi suurim investering (33% Fondi omakapitalist) EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond.

**Tehingu vastaspoole risk** – tuleneb Fondi varaga tehtava tehingu vastaspoole suutmatusest täita tehingu sõlmimisega võetud kohustusi. Fond on antud liiki riskidele avatud eelkõige läbi: 1) laenukapitali vormis tehtavate Otseinvesteringute (nt vastaspoole suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid); 2) nõuete Fondile (või SPV-le) kuuluva kinnisvara ürnike vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürimakseid); 3) krediitiasutuste hoiustel paikneva Fondi vara (nt krediitiasutuse maksejõuetus). Sageli on seda laadi riskid seotud muudatustega Balti riikide makromajanduse keskkonnas – üldise majandussurutise taustal halveneb vastaspoole finantsseisund ning nad pole suutelised Fondi ees oma kohustusi katma. Samas võivad sellised riskid olla nn vastaspoole spetsiifilised – üksikuid ettevõtteid muutub maksujõuetuks ka soodsates makromajanduse tingimustes. Fondi esimestel tegevusaastatel võivad Fondi investeringute madalama hajutatuse tõttu tehingu vastaspoole riskid olla suuremad kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada, mistõttu võib riski realiseerumine avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Fondivalitseja tegevus tehingu vastaspoolest tulenevate rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimiseerimiseks seisneb järjepidevas klientide, koostööpartnerite (makse)käitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Prospekti koostamise seisuga on Fondil üks laenukapitali vormis (14% Fondi omakapitalist) tehtud investering (laen Uus-Järveküla elurajooni arendavale Tohvri-Kivi OÜ-le).

**Emissioonist laekuvate vahendite aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk** – Fond emiteerib Osakuid regulaarselt, kuid investeerib emissioonist laekuvad vahendid valdavalt madala likviidsusega reguleeritud turul mittekaubeldavatesse instrumentidesse. See tähendab, et Fondil võib minna oodatust kauem emissioonist laekuvate vahendite investeerimisega või Fond ei pruugi leida tulusaid investeerimisvõimalusi. Sellisel juhul paiknevad emissioonist laekuvad vahendid krediitiasutuse hoiustel, kus nende pikaajaline tootlus on tõenäoliselt madalam võrreldes sellega, kui need vahendid oleks investeeritud tulu toovasse kinnisvarasse. Seetõttu, kui Fond ei suuda peale uute Osakute emiteerimist pikema aja jooksul leida atraktiivseid investeerimisvõimalusi, võib sellega Osakuomanikele kaasneda madalam tootlus. Riski realiseerumise tõenäosus sõltub eelkõige kahest asjaolust: (i) kui suures mahus märgitakse Pakkumise perioodil Fondi Pakutavaid Osakuid ja (ii) kui kõrge on Pakkumise perioodil Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus. Aeglase ja/või vähetulusa investeerimise risk on seda suurem, mida rohkem märgitakse Fondi osakuid ning mida madalam on Balti riikide kinnisvaraturu aktiivsus.

**Sõjategevusega seotud risk** – veebruaris 2022.a alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestasid enamik riike ulatuslikud sanktsioonid, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Prospekti koostajale teadaolevalt, ei ole Fondile kuuluvate kinnisvaraobjektide üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud rentnike. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju Fondi finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad Pakkumisperioodi jooksul järk-järgult ilmned riski nn teise ringi realiseerumise mõjud – eelkõige võivad need Fondi mõjutada läbi ehitusmaterjalide kehveva kättesaadavuse ja hinna tõusu (mõjudes eelkõige negatiivselt Fondi arendusinvesteeringu, Uus-Järveküla elurajooni arenduse, finantstulemustele) ning investorite usaldusväärse languse Balti riikide majanduste suhtes (suurendades seeläbi eelkõige tururiski, refinantseerimise ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust).

**COVID-19 leviku mõjuga kaasnev risk** – alates 2020.a varakevadest on maailma, sh Balti riikide majandusi ning kinnisvarasektorit mõjutanud viimaste aastakümnete ulatuslikuma levikuga viirusepuhang COVID-19. Viiruse leviku peatamiseks kehtestatud riiklikud piirangud on Balti riikide kinnisvaraturule mõju avaldanud eelkõige jaekaubanduse ja hotellisektorile orienteeritud kinnisvara segmendis. Enamike hotellide ja kaubanduskinnisvara üüritulu on



piirangute tõttu oluliselt alanenud. Kuigi Prospekti koostamise ajaks on viirusepuhang taandumas, ei ole välistatud selle leviku taashoogustumine Prospekti kehtivuse perioodil. Prospekti koostamise ajal on Fondi suurimad kinnisvarainvesteeringud hotellide ja jaekaubanduse sektoris EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiate omamise kaudu: Radisson Sky hotell Tallinnas (24% EFTEN Kinnisvarafond II AS kinnisvarainvesteeringutest) ja Domina kaubanduskeskus Riias (39% EFTEN Kinnisvarafond II AS-i kinnisvarainvesteeringutest). Seetõttu võib viirusepuhangu hoogustumine ja piirangute taaskehtestamine Pakkumisperioodil mõjutada Fondi eelkõige nende kahe kinnisvarainvesteeringu kaudu Piirangutega kaasnev oodatust madalam renditulu Alusinvesteeringutes võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele negatiivset mõju.

**Jätkusuutlikkusrisk** – Fond puutub jätkusuutlikkuse riskidega eelkõige kokku läbi kinnisvarasse tehtud otseinvesteeringute. Peamiselt on need seotud keskkonnaalaste riskidega. Investeeringute analüüsi käigus võtab Fondivalitseja muuhulgas arvesse Fondi investeeringutele keskkonnas aset leidvate protsesside poolt mõju avaldavaid riskide ning võimaluse korral ka meetmeid, mida Fond saab teha kinnisvara investeeringute keskkonnale avaldatavate mõjude vähendamiseks. Fondivalitseja on avaldanud jätkusuutlikust käsitleva teabe avalikustamist puudutavad hoolsuskohustuse põhimõtted oma veebilehel (<https://eften.ee/eften/jatkusuutlikkus>).

**Piisava kindlustuskaitse puudumise risk** – kinnisvarainvesteeringuid ja nende väärtust võivad mõjutada erinevad inimtekkelised (nt halb ehituskvaliteet, hooletu käitumine kinnisvara või kinnisvara väärtust ja kasutust mõjutavate tegurite suhtes, jms) ja/või looduslikud asjaolud. Kuigi sageli saab kinnisvara selliste juhtumite vastu kindlustada, võib esineda olukordi, millele kindlustuskaitse ei laiene või kindlustuskaitse osutaja ei pruugi olla võimeline tekkinud kahjusid hüvitama. Nii näiteks ei kata kindlustuskaitse üldjuhul garantiiperioodi järgselt ilmnenu kinnisvara ehitustehnilisi vigu, kinnisvara ajutiselt kasutuskõlbmatuks muutumisega kaasnevat renditulude langust, nakkushaiguse puhangust tingitud otsest või kaudset kahju, jms. Piisava kindlustuskaitse puudumise riski realiseerumine võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Riski mõju võib olla suurem Fondi esimestel tegevusaastatel kui Fondi portfelli pole veel piisavalt hajutatud. Riskide maandamiseks ostetakse kindlustuskaitse hea maine ja tugeva finantsseisuga kindlustusteenust pakkuvatest ettevõtetest.

**Refinantseerimise ja intressirisk** – Fond kasutab kinnisvarainvesteeringute tegemisel lisaks omakapitalile sageli ka laenukapitali (pangalaen, võlakirjade emitteerimine). Laenukapitali lepingud on üldjuhul tähtajalised, mistõttu tuleb teatud aja tagant (nt 5 aastat) laenukapitali vormis kaasatud vahendid refinantseerida. Balti riikide finantsturg on oma olemuselt panganduse keskne. See tähendab, et pangad on peamised kredidivahendajad ning võlakirjade või muul viisil laenukapitali kaasamine on piiratud. Sõltuvus mõnest üksikust finantseerijast võib tähendada, et laenukapitali vormis kaasatud vahendite refinantseerimisel kujunevad lepingu tingimused Fondi jaoks varasemast ebasoodsamaks – nt oluliselt tõuseb laenukapitali hind (intress) ja/või väheneb laenukapitali vormis rahastamise maht. Lisaks võib Fondi poolt investeeringuteks kasutatava laenukapitali hinda mõjutada rahvusvahelistel (eelkõige euroala) võlakirjaturgudel toimuv intressimäärade tõus. Refinantseerimise ja intressiriski realiseerumine võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele olulist negatiivset mõju. Pakkumisperioodi jooksul ei pea Fondivalitseja refinantseerimise ja intressiriski realiseerumist tõenäoliseks, sest enamike varade soetamisel on Fondivalitseja sõlminud pikemaajalised finantseerimislepingud. Prospekti koostamise seisuga nähakse rahvusvahelistel finantsturgudel euroala baasintresside tõusu 50-100 baaspunkti ulatuses Pakkumisperioodi jooksul (<https://www.theice.com/products/38527986/Three-Month-Euribor-Futures/data?marketId=6811630> ).

**Likviidsusrisk** – Fond investeerib üldjuhul madala likviidsusega reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Lisaks tegutseb Balti riikide kinnisvaraturul suhteliselt vähe professionaalseid ja suure finantsvõimekusega investoreid. Seetõttu, kui Fond soovib investeeringuid realiseerida, ei pruugi Fondi investeeringutele leiduda soovitud ajal ja soovitud hinnaga ostjat. Likviidsusriski realiseerumine võib negatiivselt mõjutada Fondi majandustulemusi ning vähendada kasumit või tuua kaasa kahjumi. Pakkumisperioodi jooksul keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi sellel perioodil tõenäoline.

**Varade hindamisega seotud risk** – Fond investeerib valdavalt reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse varadesse. Seetõttu võib teatud ajahetkedel (nt majanduskeskkonna kiirel muutumisel ja kinnisvaratehingute arvu olulisel vähenemisel) olla keeruline määrata Fondi kõigi investeeringute õiglast hinda. Fondi kinnisvara Otseinvesteeringuid (sh SPVsid) hindab sõltumatu, hea maine ja pikaajalise kogemusega kinnisvarahindaja, vastavalt Fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale. Kinnisvara hinnatakse regulaarselt kaks korda aastas: Majandusaasta lõppemise seisuga ja 30.06 seisuga. Vastavalt vajadusele võib Fond tellida lisaks erakorralisi kinnisvara hindamisi. Varade hindamisega seotud riski realiseerumine võib kaasa tuua Fondi tootluse suurema volatiilsuse kui antud liiki fondide puhul võiks eeldada.

### 3.2. RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI OSAKUTEGA, PAKKUMISEGA, KAUPLEMISELE VÕTMISE JA NOTEERIMISEGA

**Tururisk** – Fondi tootlus ei ole garanteeritud, st Osakuomaniku investeringu väärtuse säilimine ja/või kasvamine ei ole garanteeritud. Osaku hind võib ajas nii kasvada kui kahaneda, mistõttu võib investeerimine Fondi tuua Osakuomanikule nii kasumit kui kahjumit. Fondi tootlus võib läbi aja oluliselt kõikuda, mistõttu ei anna Fondi varasem tootlus indikatsiooni Fondi tulevase tootluse kohta. Tururiski realiseerumine võib oluliselt vähendada Fondi Osaku väärtust.

**Likviidsusrisk** – Fond on kinnine fond ja seega ei võta Fondivalitseja Osakuomanikelt nende nõudmisel Fondi Osakuid tagasi. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et Fondi Osakud noteeritakse ja võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtipaberibörsil kuid ei saa tagada, et Pakutavad Osakud kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Samuti ei ole Osakute kauplemisele võtmise järgselt Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtipaberibörsil garanteeritud Osakute aktiivne kauplemine. Fondivalitseja ei plaani Osakute kauplemise elavdamiseks kasutada turutegija teenuseid. See tähendab, et Osakuomaniku jaoks ei pruugi olla soovitud ajal ja soovitud hinnaga võimalik müüa talle kuuluvaid Osakuid.

**Tulevaste väljamaksete risk** – Fondivalitseja eesmärk on teha Osakuomanikele väljamakseid Fondist üks kuni neli korda aastas, kuid väljamaksete tegemine ei ole investorile tagatud. Väljamaksete tegemine sõltub Fondi majandustulemustest ning ei pruugi olla võimalik isegi juhul, kui Fondi finantsseis seda võimaldaks (nt laenulepingutest tulenevate piirangute tõttu) või tulenevalt Fondivalitseja juhtkonna hinnangust Fondi väljavaadete ja riskide kohta (nt pandeemia oludes). Riski realiseerumine võib Osakuomaniku jaoks tähendada, et Fondist ei saada väljamakse näol tulu soovitud suuruses või üldse mitte. Sageli realiseerub tulevaste väljamaksete risk mõne Prospekti punktis 3.1 mainitud riski (tururisk, kontsentratsioonirisk, tehingu vastaspoole risk, refinantseerimise risk) realiseerumise mõjul. Sellisel juhul võib oluliselt väheneda ka Fondi Osaku väärtus.

**Osakute noteerimise ebaõnnestumise risk** – Fondivalitseja taotleb olemasolevate Osakute ja esimesel Vaheperioodil emiteeritud Pakutavate Osakute noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtipaberibörsil. Fondivalitseja hinnangul on noteerimise ebaõnnestumine ebatõenäoline, kuid Fondivalitseja ei saa Osakute noteerimist ja kauplemisele võtmist garanteerida. Kui Osakute noteerimine ebaõnnestub, vähendab see Osakuomanike võimalusi Osakuid müüa soovitud ajal ja soovitud hinnaga, kuivõrd kinnise fondi osakute müük saab sellisel juhul toimuda vaid turuvälise (OTC) tehinguna. Osakute noteerimise ebaõnnestumisel taotleb Fondivalitseja Finantsinspeksiioonilt loa Fondi likvideerimiseks v.a juhul, kui Fondivalitseja juhatus otsustab Fondi tingimusi muuta selliselt, et Fond muutub tähtajaliseks fondiks ning selline otsus kooskõlastatakse Finantsinspeksiiooni poolt.

**Pakkumise tühistamise risk.** Kuigi Fondivalitseja teeb kõik, et Pakkumine oleks edukas, ei saa Fond ega Fondivalitseja tagada Pakkumise edukust. Investorid ei pruugi saada märgitud Pakutavaid Osakuid. Fondivalitsejal on õigus sellisel juhul Pakkumine tühistada. Pakkumise tühistamisel on Prospektis avaldatud planeeritavate investeringute tegemiseks ja finantseerimiseks vajalik leida alternatiivsed allikad või muuta investeringute mahtu ja ajakava.

## 4. PAKKUMINE

Vastavalt Fondivalitseja 11.04.2022 juhatuse otsusele, pakub Fondivalitseja avalikult ja Fond emiteerib Eestis füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid) kuni 500 000 Fondi Pakutavat Osakut. Seejuures jätab Fondivalitseja endale Pakkumise Suurendamisõiguse 300 000 Pakutava Osaku võrra Pakkumist suurendada. Pakkumine toimub Vaheperioodide kaupa. Esimesel Vaheperioodil, (09.05.2022 kella 9.00-st (EET) kuni 20.05.2022 kell 11.00-ni (EET)) Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib 460 000 Pakutavat Osakut. Seejuures on Fondivalitsejal esimesel Vaheperioodil Pakkumise Suurendamisõigus. Alates teisest Vaheperioodist kuni Pakkumisperioodi lõpuni, (alates 01.09.2022 vastavalt kalendrikuu esimese Tööpäeva kella 9.00-st (EET) kuni Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00-ni (EET)), Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kokku kuni 40 000 Pakutavat Osakut, igal Vaheperioodil maksimaalselt kuni 10 000 Pakutavat Osakut.

Pakkumine viiakse läbi kooskõlas Eestis kehtivate õigusaktidega.

Pakkumise korraldaja on Fondivalitseja - AS EFTEN Capital, registrikood 11505542, asukoht Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti, LEI kood 4851000KCGG1CKSH394. Fondi Pakutavate Osakute märkimine toimub Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu, kes vastavat teenust osutavad.

Ühelgi nimetatud isikul ei ole kohustusi tagada Pakkumise edukust või Pakutavate Osakute märkimist teatud ulatuses (nn underwriting).

Fondivalitseja ei ole teadlik ühegi Osakuomaniku võimalikust kavatsusest märkida Pakkumise raames rohkem kui viie protsendi ulatuses Pakkumise Osakuid.

Fondivalitseja esitab esimese Vaheperioodi järgselt taotluse olemasolevate Osakute ja esimesel Vaheperioodil emiteeritud Pakutavate Osakute noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpapieribörsil alates 31.05.2022 või sellele lähedasel kuupäeval. Samuti esitab Fondivalitseja järgnevatel Vaheperioodidel emiteeritavad Pakutavad Osakud noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks vastava Vaheperioodi lõppemisele järgneva kalendrikuu 5 -ndal Tööpäeval või sellele lähedasel kuupäeval.

Osakute Pakkumise Prospekti on pädeva asutusena Eestis kinnitanud Finantsinspektsioon 18.04.2022.a.

#### 4.1. PAKUTAVAD OSAKUD

Pakutavad Osakud	Fondi osakud, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. ISIN: EE3500001609. Osakutega kauplemine Tallinna väärtpapieribörsil saab toimuda ainult Osakute täisarvus. Seega Fondivalitseja kavandab Pakutavate Osakute emiteerimist selliselt, et investor saab märkida üksnes täisarvu Pakutavaid Osakuid.
Pakutavate Osakute pakkumishind	Fondivalitseja avaldab hiljemalt iga Vaheperioodi viimasel Tööpäeval järgmise Vaheperioodi Pakutavate Osakute Hinna maksimaalse määra, mis on vajalik üksnes tehniliselt pakkumiskorralduse esitamiseks. Vaatamata eeltoodule, on emiteeritavate Osakute pakkumishind vastaval Vaheperioodil vastavalt Fondi Tingimustele Osaku eelmise kalendrikuu puhasväärtus. Fondivalitseja määrab ja avaldab oma veebilehel <a href="http://www.eften.ee/united">www.eften.ee/united</a> Osaku puhasväärtuse igale aruandeperioodile (kalendrikuu) järgneva kalendrikuu viimasel Tööpäeval.
Pakkumise maht	Pakkumise käigus Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kuni 500 000 Pakutavat Osakut. Seejuures jätab Fondivalitseja endale Pakkumise Suurendamisõiguse 300 000 Pakutava Osaku võrra Pakkumist suurendada. Pakkumine toimub Vaheperioodide lõikes. Esimesel Vaheperioodil Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib 460 000 Pakutavat Osakut ning Fondivalitsejal on nimetatud Pakkumise Suurendamisõigus. Alates teisest Vaheperioodist kuni Pakkumisperioodi lõpuni, Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kokku kuni 40 000 Pakutavat Osakut, igal Vaheperioodil maksimaalselt kuni 10 000 Pakutavat Osakut.  Pakkumine sisaldab ainult uusi Pakutavaid Osakuid. Pakkumise eelselt või kestel juba väljalastud Osakuid Pakkumise käigus ei müüda. Pakkumise kogumaht võib olla eelmainitud maksimummäärast väiksem.
Pakutavatest Osakutest tulenevad õigused	Pakutavad Osakud annavad Osakuomanikule kõik Fondi Tingimustest ja õigusaktidest tulenevad õigused, sh õigus Fondist tehtavatele võimalikele rahalistele väljamaksetele vastavalt Pakutava Osaku proportsioonile Fondi varadest (vt täpsemalt käesoleva Prospekti punkt 5.2.3).
Pakutavatest Osakutest tulenevate õiguste tekkimise aeg	Fondi Pakutavatest Osakutest tulenevad õigused tekivad kohe peale Registripidaja poolt vastavasisulise registrikande tegemist.
Pakutavate Osakute registreerimine	Osakud registreeritakse Registripidaja poolt peetavas registris.

#### 4.2. PAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Pakkumise periood (Pakutavate Osakute märkimise periood) ja ajakava	Pakkumisperiood	09.05.2022 kell 9.00 (EET) - 30.12.2022 kell 11.00 (EET), arvestades seejuures, et Pakkumisperiood on jaotatud Vaheperioodideks.
	Vaheperiood	Periood, mis algab Pakkumisperioodi kestel iga kalendrikuu esimesel Tööpäeval ja lõppeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval (v.a esimene Vaheperiood ning juuni, juuli ja august, millisel kolmel kuul Uusi Osakuid ei pakuta) ja milliste

	<p>vaheperioodide kaupa emiteeritakse Fondi Pakutavaid Osakuid.</p> <p>(i) Esimene Vaheperiood: 09.05.2022 kell 9.00 (EET) - 20.05.2022 kell 11.00 (EET);</p> <p>(ii) Järgnevad Vaheperioodid: alates 01.09.2022 vastavalt kalendrikuu esimesel Tööpäeval kell 9.00 (EET) kuni viimase Vaheperioodi viimase Tööpäeva kell 11.00 (EET).</p>
Pakutavate Osakute väljalase	Pakutavad Osakud, mille märkimiskorraldus esitati Nasdaq CSD kontohaldurile hiljemalt Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00-ks (Eestis kehtiva aja järgi), lastakse välja Vaheperioodi viimasele Tööpäevale järgneva viie Tööpäeva jooksul. Peale Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00, (Eesti Vabariigis kehtiva aja järgi), esitatud märkimiskorraldused loetakse esitatuks järgmisel Vaheperioodil.
Osakute esimene kauplemispäeva Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil	Osakud, sh esimesel Vaheperioodil emiteeritud Pakutavad Osakud on kauplemises 31.05.2022 või sellele lähedasel kuupäeval. Järgnevatel Vaheperioodidel emiteeritavad Pakutavad Osakud võetakse kauplemisele peale nende registreerimist Registripidaja poolt peetavas registris (vastava Vaheperioodi lõppemisele järgneva kalendrikuu 5 - ndal Tööpäeval või sellele lähedasel kuupäeval).
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 Fondivalitsejale. Pakkumise käigus ei ole kellelgi õigusaktidest ega Fond Tingimustest tulenevat eesõigust Pakutavaid Osakuid märkida ega mistahes teisi eeliseid või eriõigusi. Vaatamata eeltoodule võib Fondivalitseja eelistada ülemärkimisel Pakutavate Osakute jaotamisel Fondi seniseid investoreid, kelleks loetakse Vaheperioodile eelneva kalendrikuu lõpu seisuga Osakuomanikuna registrisse kantud investoreid. Seejuures Pakutavaid Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid, samuti kehtestatud finantssanktsioonidest tulenevalt Venemaa ega teiste riikide isikud, kellele pakkumine ja/või kelle poolt Osakute omandamine oleks ebaseaduslik. Osakuomanikul on kohustus teavitada Fondivalitsejat viivitamatult asjaoludest, mis võivad tingida Osakuomaniku kvalifitseerumise USA residentiks. Fondivalitseja ei vastuta kahju eest, mis potentsiaalsel investoril või Osakuomanikul võib tekkida seoses Pakkumise ja USA residentiks olemise või selleks muutmiseega.
Tüüpinvestori kirjeldus	<p>Fond on sobilik nii kutselisele kui mitte-kutselisele investorile, kes soovib teha keskmise riskitasemega passiivseid investeringuid kinnisvarasse. Investor peab Fondi investeerides olema valmis taluma kinnisvaraturu tsüklilisust ja muutustega kaasnevaid riske.</p> <p>Investor, kellel puudub eelnev kogemus fondi osakutesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimise nõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.</p>
Märkimise koguselised piirmäärad	Fondivalitseja kavandab Pakutavate Osakute emiteerimist selliselt, et investor saab märkida üksnes täisarvu Pakutavaid Osakuid. Investor võib vastaval Vaheperioodil märkida mis tahes koguse Pakutavaid Osakuid arvestades seejuures, et Pakutavate Osakute märkimise miinimumarv on 1 Osak. Maksimumarvu ei ole kehtestatud.
Pakutavate Osakute märkimise kord	Investorid võivad esitada Pakutavate Osakute märkimiskorraldusi Pakkumise Vaheperioodi jooksul ka mitu, sh esitatavate märkimiskorralduste hulk ei ole piiratud. Ühe Vaheperioodi vältel võib investor märkimiskorralduse igal ajal tagasi võtta ja/või esitada uusi korraldusi. Pakutavate Osakute märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD-s. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isikut Nasdaq CSD registripidajale ja Fondivalitsejale. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult siis, kui esindajakonto omanik on kirjalikus vormis avaldanud investori tegeliku isiku ning selle isiku elu- või asukoha ja isiku- või registrikoodi. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud seaduses sätestatud vormis märkimiskorraldust esitama.

Alates 03.01.2018 on igal juriidilisel isikul, kes soovib teha väärtpaberitehinguid, vaja LEI koodi, et talle investeerimisteenust osutav äriühing saaks täita raporteerimiskohustust.

Pakutavate Osakute märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu, kes vastavat teenust osutavad. Nasdaq CSD kontohaldurite nimekiri on kättesaadav Nasdaq CSD veebilehel <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/>

Märkimiskorralduste esitamiseks tuleks investoril pöörduda oma väärtpaberikonto kontohalduri poole võttes ühendust kliendihalduriga telefoni teel või elektrooniliste kanalite kaudu või muul investori kontohalduri poolt pakutaval meetodil.

Iga investor peab tagama, et tema poolt esitatud märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja üheselt mõistetavad. Fondivalitsejal või Fondivalitseja poolt valitud esindajal on õigus tagasi lükata puudulik, ebakorrekne või ebaselge märkimiskorraldus.

Märkimiskorralduse esitamisega investor:

1) nõustub Pakkumise tingimustega ja kinnitab, et investor on Prospekti kohaselt Eestis olev ja talle ei kohaldu muu jurisdiktsiooni seadusi, mis keelaksid tal märkimiskorraldust esitada;

2) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav orderina Pakutavate Osakute müügilepingu sõlmimiseks ning märkimiskorralduse esitamine ei loo Fondi ja investori vahel siduvat müügilepingut;

3) kinnitab, et on teadlik alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisega seotud investeerimisriskist, mis võivad osutada suuremaks kui tema teadmised ja kogemused;

4) nõustub, et märkimiskorralduse esitamisega võtab investor kohustuse tasuda temale jaotatud Pakutavate Osakute eest kuni märkimiskorralduses toodud summani;

5) annab nõusoleku edastada märkimiskorraldus(ed) Registripidajale ja Fondivalitsejale ning tema andmete vahetamiseks Fondivalitseja, Nasdaq CSD ja kontohaldurite vahel nii enne Pakkumist, Pakkumisperioodi ajal kui pärast Pakkumise lõppu;

6) aktsepteerib ja nõustub, et Fondivalitsejal on õigus saada Registripidajale esitatud märkimiskorralduste suhtes igapäevast teavet;

7) nõustub, et temale võidakse jaotada vähem Pakutavaid Osakuid, kui on märgitud märkimiskorraldusel.

8) volitab kontohaldurit ja Registripidajat vajadusel muutma investori märkimiskorralduses toodud andmeid vastavalt Pakutavate Osakute jaotamise tulemusele, väärtpaberite arvu ja tehingusummat vastavalt Pakkumise tingimustele.

#### **Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmiseid andmeid:**

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EFTEN United Property Fund
ISIN kood:	EE3500001609
Väärtpaberite arv:	Pakutavate Osakute arv, mida investor soovib märkida
Hind (Pakutava Osaku kohta):	Vastaval Vaheperioodil Pakutavate Osakute Hinna maksimaalne määr
Tehingu hind:	Märgitud Pakutavate Osakute arv korrutatuna Pakutavate Osakute Hinna maksimaalse määraga
Tehingu liik:	„ost“

	Arveldusviis:	Väärtpaberiülekanne makse vastu
	Tehingu Vastaspool:	EFTEN United Property Fund
	Vastaspole väärtpaberikonto:	99109887685
	Vastaspole kontohaldur:	AS Swedbank
	Tehingu väärtuspäev:	Vastavale Vaheperioodile järgneva kalendrikuu 5 kuupäev ( <i>märkida vastavalt, millisel Vaheperioodil Pakutavaid Osakuid märgitakse</i> )
	<p>Märkimiskorraldus tuleb esitada hiljemalt Vaheperioodi lõpuks, st Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00-ks (EET). Kui ühe investori poolt esitatakse mitu märkimiskorraldust, liidetakse need ühe Vaheperioodi raames 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.</p>	
Märkimiskorralduste muutmine ja tühistamine	<p>Investor võib märkimiskorralduse muuta või tühistada mis tahes ajahetkel enne Vaheperioodi lõppu, s.o kuu viimane Tööpäev kell 11.00 Eesti aja järgi (v.a. Esimene Vaheperiood, mis lõpeb 20.05.2022 kell 11.00 Eesti aja järgi), millal märkimiskorraldus esitati. Selleks tuleb investoril pöörduda oma kontohalduri poole, kelle kaudu märkimiskorraldus esitati. Kõik märkimiskorralduse muutmise või tühistamisega seoses tekkivad kulud kannab investor. Märkimiskorralduse muutmine jõustub hetkest, mil vastav kontopidaja muudab investori tehingukorraldust.</p> <p>Pärast Vaheperioodi, mille raames märkimiskorraldus esitati, märkimiskorraldust muuta või tühistada ei ole lubatud.</p>	
Pakutavate Osakute väljalase, hind, Pakutavate Osakute registreerimine ja üleandmine	<p>Osakute väljalase toimub Pakkumisperioodi jooksul regulaarselt Vaheperioodide kaupa. Pakutavad Osakud, mille märkimiskorraldus esitati Nasdaq CSD kontohaldurile hiljemalt Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00-ks (Eestis kehtiva aja järgi), lastakse välja Vaheperioodi viimasele Tööpäevale järgneva viie Tööpäeva jooksul. Peale Vaheperioodi viimase Tööpäeva kella 11.00, esitatud märkimiskorraldused loetakse esitatuks järgmisel Vaheperioodil. Vaheperioodi osakute väljalase ei lõpeta Pakkumisperioodi, vaid tagab Pakutavate Osakute korrapärase ja ajakohase väljalaske vastavalt Tingimustele. Ühe Vaheperioodi (kalendrikuu) jooksul Nasdaq CSD kontohaldurile esitatud (alates vastava kalendrikuu esimesest kalendripäevast kuni kuu viimase Tööpäeva kella 11.00-ni) märkimiskorraldused loetakse ühe Vaheperioodi jooksul laekunuks ning vastavalt märkimiskorralduses märgitud investeeritavale summale lastakse välja Osakud. Vaheperioodi viimasel Tööpäeval peale kella 11.00 Nasdaq CSD kontohaldurile esitatud märkimiskorraldused loetakse järgmisel Vaheperioodil laekunuks.</p> <p>Väljalastavate Osakute koguse arvutamiseks määrab Fondivalitseja kindlaks möödunud Vaheperioodi Osakutele hinna, milleks on Vaheperioodile eelnenud kalendrikuu lõpu seisuga määratud Osaku puhasväärtus.<sup>1</sup></p>	

<sup>1</sup> Pakkumishinna kujunemise näide. Pakkumise esimesel Vaheperioodil: Investor märgib Fondi Osakuid enne 20.05.2022 kell 11:00 (EET). Osaku väljalaskehinnaks on Fondi Osaku puhasväärtus eelneva kalendrikuu lõpu (30.04.2022) seisuga, mille Fondivalitseja avaldab 20.05.2022 Tööpäeva lõpuks. Esimese Vaheperioodi lõpust viie Tööpäeva jooksul arvutatakse investorile välja lastavate Fondi Pakutavate Osakute kogus ning kantakse Registrikontole poolt registrisse ja investori väärtpaberikontole 30.05.2022 või sellele lähedasel kuupäeval.

Pakkumise järgnevatel Vaheperioodidel (august kuni detsember) 2022. a: Investor märgib Fondi Pakutavaid Osakuid enne vastava Vaheperioodi kuu viimase Tööpäeva kella 11:00 (EET). Osaku väljalaskehinnaks on Fondi Osaku puhasväärtus vastavale Vaheperioodile eelnenud kalendrikuu lõpu seisuga, mille Fondivalitseja avaldab

	<p>Väljalastavate Osakute kogus on märkimiskorralduses märgitud rahalise investeeeringu summa ja arvatud Osaku puhaskväärtuse jagatis. Osakuid lastakse välja üksnes täisosakutena.</p> <p>Pakkumise arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele eraldatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele üle Vaheperioodile järgneva viie Tööpäeva jooksul või sellele lähedasel kuupäeval meetodil "üleandmine makse vastu" samaaegselt makse üleandmisega nimetatud Pakutavate Osakute eest vastavalt Nasdaq CSD reeglitele. Pakutavate Osakute omandiõigus läheb üle vastavale investoritele, kui Pakutavad Osakud kantakse investori väärtpaberikontole.</p>
Pakkumise tulemustest teatamine	Fondivalitseja avalikustab Pakkumise tulemused koos informatsiooniga Vaheperioodide lõpu seisuga välja lastud Osakute kohta Fondivalitseja veebilehel ja börsiteadete infosüsteemi kaudu hiljemalt viis Tööpäeva peale iga Vaheperioodi lõppu.
Pakkumise üle märkimine ja Suurendamisõigus	Kui esimesel Vaheperioodil (09-18.05.2022) märgitakse rohkem kui 460 000 Pakutavat Osakut, on Fondivalitsejal õigus Pakkumist suurendada maksimaalselt 300 000 Pakutava Osaku võrra. Suurendamisõiguse kasutamise (sh selle ulatuse) otsustab Fondivalitseja esimese Vaheperioodi Pakkumise tulemuste selgumisel. Järgnevatel Vaheperioodidel Pakutavate Osakute ülemärgimisel Suurendamisõigust ei kasutata.
Alamärgimine ja pakkumise tühistamine	Pakkumisel alamärgimist ei kohaldata. Fondil on õigus Pakkumine tühistada ulatuses, mille osas ei ole Pakkumist täis märgitud. Lisaks võib Fondivalitseja keelduda Osakute väljalaskmisest Tingimustes ja õigusaktides sätestatud juhtudel, nt kui see on vajalik Fondi korrapärase toimimise või Osakuomanike huvide kaitse tagamiseks. Pakkumise tühistamise korral avaldatakse sellekohane informatsioon õigusaktides ja Tingimustes sätestatud korras Fondivalitseja veebilehel <a href="http://www.eften.ee/united">www.eften.ee/united</a> .
Pakutavate Osakute märkimise eesõigus	Pakutavate Fondi Osakute suhtes puuduvad mistahes investorite grupil (mh Fondi või Fondivalitsejaga seotud isikutel) mistahes eelised või erioigused. Vaatamata eeltoodule, võib Fondivalitseja eelistada ülemärgimisel Pakutavate Osakute jaotamisel Fondi seniseid investoreid, kelleks loetakse Vaheperioodile eelneva kalendrikuu lõpu seisuga Osakuomanikuna registrisse kantud investoreid.
Pakutavate Osakute omandamisega seotud investori kulud ja tasud	Märkimiskorralduste vastuvõtmise ja arveldamise eest võib kontohaldur võtta tasu, mille suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse investori poolt märgitavate Pakutavate Osakute hinnale ning blokeeritakse investori kontol Pakutavate Osakute märkimise hetkel. Tasu debiteeritakse investori kontolt samaaegselt Pakutavate Osakute hinna debiteerimisega vastavalt investorile tegelikult jaotatud Pakutavate Osakute arvule.
Pakkumise tühistamine	Fondivalitseja jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimusi.
Erilised huvid; huvide konflikt	Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid Prospekti kehtivuse ajal. Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus Fondi Osakuid märkida. Prospekti kuupäeva seisuga ei oma Fondivalitseja Fondi Osakuid.
Lahjenemine	Fondi Osakuid emiteeritakse regulaarselt. Iga täiendava Osaku väljalaskmine vähendab olemasolevate Osakuomanike Osakute väärtuse suhtelist osakaalu Fondi varades. Osaluse lahjenemine Fondi mahu suurenedes ei muuda ühe Osakuga seotud õiguste sisu ja rakendatavust. Iga Osakuga kaasnevad õigused proportsionaalsele osale Fondi varadest selle lõpetamisel ning rahalistele väljamaksetele.

vastava Vaheperioodile viimase Tööpäeva lõpuks. Järgneva viie Tööpäeva jooksul arvutatakse investorile välja lastavate Fondi Osakute kogus ning kantakse Registrikpidaja poolt registrisse ja investori väärtpaberikontole hiljemalt Vaheperioodile järgneva kalendrikuu viiendal Tööpäeval.

### 4.3. PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Osakute emiteerimisest saadud rahalisi vahendeid kasutab Fondivalitseja Fondi investeerimistegevuse finantseerimiseks vastavalt Prospektis (vt punkt 6.2 „Fondi eesmärk ja strateegia“ ja punkt 6.3 „Fondi investeerimispoliitika“) ja Fondi Tingimustes sätestatud investeerimisstrateegiale ja -poliitikale. Prospekti seisuga on Fondi nimel sõlmitud siduvad kokkulepped järgmiste konkreetsete investeeringute tegemiseks: EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi osade omandamiseks kogumahas 6,3 miljonit eurot ning EFTEN Residential Fund usaldusfondi osade omandamiseks kogumahas 1,3 miljonit eurot. Lisaks on Fond läbirääkimistes EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiate omandamiseks mahus kuni 3 miljonit eurot, kuid siduvat kokkulepet ei ole veel sõlmitud. Muid Fondile kohustusi tekitavaid kokkuleppeid või lepinguid uute konkreetsete investeeringute tegemiseks kui eelnevalt nimetatud, Fondil ei ole.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Osakud nimiväärtuse või selle lähedase hinnaga, on oodatav brutotulu ca 5,3 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,05 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on ca 5,25 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav tulu ei ole piisav kõigi kavandatud investeeringute tegemiseks, kuid EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi investeerimisperiood lõppeb 2027. aastal ja EFTEN Residential Fund usaldusfondi investeerimisperiood lõppeb 2025. aastal, mistõttu on tõenäoline, et Pakkumisperioodi jooksul realiseeruvad nende fondide suhtes võetud investeerimiskohustused vaid osaliselt. Lisaks on Fondil võimalik rahastada võetud kohustusi arvelduskontol vabade vahendite arvel kuni 5,1 miljoni euro ulatuses.

## 5. FONDI OSAKUD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED

### 5.1. ÜLDINE TEAVE FONDI OSAKUTE KOHTA

Fondi Osakud on nimelised mittemateriaalsed väärtpaberid, mis väljendavad investori osalust Fondi varas. Fondil on ühte liiki Osakud nimiväärtusega 10 eurot. Osakud on jagatavad. Osakutega kauplemine Tallinna väärtpaberibörsil saab toimuda ainult Osakute täisarvus. Fondivalitseja kavandab Pakutavate Osakute emiteerimist selliselt, et investor saab märkida üksnes täisarvu Pakutavaid Osakuid. Osaku kohta ei väljastata omandiõigust tõendavat materiaalset dokumenti. Osakud annavad Osakuomanikele võrdsetel alustel võrdsed õigused.

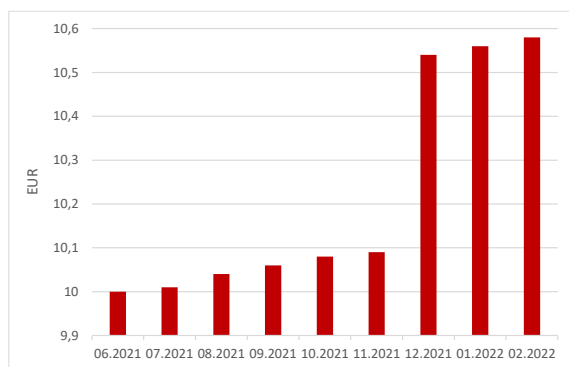
Osakuomanikul ei ole õigust nõuda Fondi kaasomandi lõpetamist ega oma osa eraldamist Fondi varast. Osakud, sh Pakutavad Osakud ei anna investorile otsustusõigust vastava Fondi varaga tehingute tegemisel. Osakuomanik ei vastuta isiklikult Fondi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on võtnud Fondi arvel, samuti kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal vastavalt Tingimustele õigus nõuda Fondilt. Osakuomaniku vastutus selliste kohustuste täitmise eest on piiratud Osakuomaniku osaga Fondi varas. Osakuomanik tasub kõik võimalikud tehingu- ja teenustasud, mida tehinguga seotud teenuse osutajad või muud tehingu vahendajad (sh Registripidaja) võivad nõuda Osakute omandamisel, hoidmisel või võõrandamisel. Osakute vahetamine Fondivalitseja poolt valitsetavate teiste fondide aktsiate või osakute vastu ei ole Fondi Tingimuste kohaselt lubatud. Samuti ei osta Fond Osakuid, sh Pakutavadi Osakuid, Osakuomaniku nõudmisel tagasi.

Fondi Osakute suhtes ei ole toimunud ühtegi avalikku ülevõtmispakkumist.

Fondivalitseja rakendab parimaid jõupingutusi Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil hiljemalt 31.05.2022. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse olemasolevate Osakute ja esimes Vaheperioodis emiteeritavate Pakutavate Osakute registreerimiseks Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil ja teeb muud vajalikud toimingud, mis on eelduseks Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil. Järgnevatel Vaheperioodidel emiteeritavad Pakutavad Osakud võetakse kauplemisele peale nende registreerimist Registripidaja poolt peetavas registris (vastava Vaheperioodi lõppemisele järgneva kalendrikuu 5-ndal Tööpäeval või sellele lähedasel kuupäeval). Fondivalitseja ei plaani kasutada turutegija teenuseid.

Prospekti kuupäeva seisuga on Osaku viimane teadaolev puhaskväärtus 10,58 eurot. Alates Fondi asutamisest Osaku puhaskväärtuse muutuse dünaamika on toodud ära alloleva joonisel:





**Osakute väljalaskmise, tagasivõtmise ning vahetamise tingimused ja kord.** Fond laseb Osakuid välja perioodiliselt vastavalt Pakkumise läbiviimist käsitlevas osas (4.2 „Pakkumise läbiviimine“) märgitud Vaheperioodide lõikes.

Fondivalitseja avaldab hiljemalt iga Vaheperioodi viimasel Tööpäeval järgmise Vaheperioodi Pakutavate Osakute Hinna maksimaalse määra, mis on vajalik üksnes tehniliselt pakkumiskorralduse esitamiseks. Vaatamata eeltoodule, on emiteeritavate Osakute pakkumishind vastaval Vaheperioodil vastavalt Fondi Tingimustele Osaku eelmise kalendrikuu puhaväärtus. Fondivalitseja ei lisa Pakutava Osaku väljalaskmishinnale väljalaskmistasu. Pakutavate Osakute väljalaskmishind avaldatakse igal Vaheperioodi viimasel päeval (kalendrikuu viimasel Tööpäeval) Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united). Vahendaja teenustasude kohta, mida Osakuomanik peab seoses Pakutavate Osakute väljalaskmisega või regulaarselt (nt konto hooldustasu) oma arvelt kandma, saab Osakuomanik informatsiooni vastavalt finantsteenuse vahendajalt. Fond on kinnine investeerimisfond ning ei võta Osakuid, sh Pakutavaid Osakuid Osakuomaniku nõudmisel tagasi ega vaheta neid Fondivalitseja teiste fondide osakute vastu. Erandina võtab Fondivalitseja Osakuid Osakuomaniku nõudmisel tagasi Osakuomanikule kuuluvate murdosakute mahus, makstes selle eest Osakuomanikule viimase kehtiva Osaku puhaväärtusele vastava hinna. Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpapieribörsil saab Pakutavate Osakutega ja varasemalt emiteeritud Osakutega kaubelda vaid täisosakutes.

**Osaku puhaväärtuse kindlaks määramine.** Fondi iga Osaku puhaväärtuse arvutamiseks jagatakse Fondi puhaväärtus Fondi Osakute arvuga. Fondi vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Fondi vara ja Osaku puhaväärtuse määramisel ja avaldamisel lähtub Fondivalitseja oma sisereeglites, Tingimustes, Prospektis ja õigusaktides sätestatud põhimõtetest. Osaku puhaväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma. Osaku puhaväärtust arvestatakse eurodes ning seda avaldatakse igal aruandeperioodile järgneval kalendrikuu viimasel Tööpäeval. Fondi ja Osakute puhaväärtuse ning informatsioon puhaväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

**Osakute väljalaskmise peatamine.** Fondivalitseja peatab oma otsusega Pakutavate Osakute väljalaskmise, kui väljalaskmine kahjustab oluliselt Osakuomanike huve või Fondi korrapärase valitsemist. Fondi korrapärase valitsemise kahjustamiseks loeb Fondivalitseja ka olukorda, kus Pakutavaid Osakuid soovitakse korraga (või ajaliselt väga lähestikku) märkida summas, mille investeerimine Fondi investeerimispoliitikast ja Fondivalitseja parimast äranägemisest lähtuvalt ei ole mõistliku aja jooksul võimalik. Pakutavate Osakute väljalaskmise võib peatada kuni kolmeks kuuks. Teate Pakutavate Osakute väljalaskmise peatamisest avaldab Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

## 5.2. OSAKUTEGA SEOTUD ÕIGUSED

Käesolevas jaotuses „Osakutega seotud õigused“ on toodud ülevaade Fondi Osakuomanikele kuuluvatest olulistest õigustest. Osakuomanik on kohustatud Osakutest tulenevaid õigusi teostama heauskselt ning kooskõlas õigusaktide ja Fondi Tingimustega. Osakuomaniku õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele Osakuomanikele, Fondile, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele.

### 5.2.1. Osakute võõrandamine

Fondi Osakud on vabalt võõrandatavad. Osakuomanikul on õigus talle kuuluvad Fondi Osakud pantida. Pantimine toimub Eesti õigusaktides sätestatud korras.

### 5.2.2. Üldkoosolekul osalemise õigus, hääleõigus

Osakud ei anna hääleõigust ja Fondil ei ole üldkoosolekut.

### 5.2.3. Õigus tulu arvel tehtavatele väljamaksetele

Osakuomaniku tulu tekib Osaku puhasväärtuse kasvust ja realiseerub Fondi poolt Osakuomanikele tehtavatest väljamaksetest või Osaku realiseerimisest kõrgema hinnaga võrreldes Osaku soetamisega. Fondist tehakse väljamakseid üks kuni neli korda aastas. Väljamaksed tehakse rahalise väljamaksena Osakuomanikele proportsionaalselt nende osalusele Fondis. Väljamaksed ei ole garanteeritud ning väljamakse eelduseks võib olla Fondi ja Fondi poolt tehtud investeeringute võlausaldajate nõusolek või kooskõlastus. 2021. majandusaastal väljamakseid ei tehtud.

Fondi eesmärk on teha Osakuomanikele väljamakseid 100% Alusfondidesse tehtud investeeringutelt laekuvast ja kuni 80% Otseinvesteeringutelt laekuvast regulaarsest vabast rahavoost (Otseinvesteeringutelt saadud dividendid, rendi- ja üüritulu, intressid, jms regulaarne rahavoog, millest on maha arvatud Otseinvesteeringutega seotud finantsvõimenduse ja muude kohustuste teenindamisega seotud maksed ning minimaalselt 20% ulatuses reservid investeeringute käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks). Lisaks võib Fond erakorraliselt teha väljamakseid investeeringute realiseerimisega laekuvast rahavoost. Fond võib korrigeerida väljamakseid lähtuvalt Fondivalitseja parimast hinnangust vabade rahaliste vahendite suurusel, mis on vajalikud Fondi igapäevaseks tegevuseks (sh tulevikus realiseeruda võivate investeeringutega seotud kohustuste katmiseks, jms).

Väljamaksed ja nendega seotud teavitused teostatakse Fondi Tingimustes sätestatud korras.

Fondil ei ole eri liiki Osakuid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid väljamaksetele.

### 5.3. OSAKUOMANIKUD

Fondil on Prospekti kuupäeva seisuga 4900 Osakuomanikku. Üle 5% osalust omavad alljärgnevad isikud:

Osakuomaniku nimi	Osakute arv	Protsent	Isik, kes Osakuomanikku otse või kaudselt kontrollib
AS LHV Pank	153 617,4	8,9%	Madis Toomsalu (kõrgema juhtorgani liige, nõukogu esimees)
OÜ Notorious	99 601,6	5,7%	Taavet Hinrikus (otsene osalus)

Fondivalitseja ei ole teadlik ühestki Fondi otseselt või kaudselt kontrollivast isikust ega kokkulepetest ega asjaoludest, mis võivad hiljem põhjustada muutusi kontrollis Fondi üle. Fondivalitseja ei oma Fondi Osakuid.

## 6. TEAVE FONDI KOHTA

### 6.1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Fond on Fondivalitseja 26.04.2021 juhatuse otsuse alusel moodustatud lepinguline alternatiivne investeerimisfond, mis on asutatud Eestis kehtiva õiguse alusel. Fondi valitseb Eestis asutatud ja Finantsinspektsiooni väljastatud alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba omav AS EFTEN Capital, registrikoodiga 11505542, mille asukohaks on Lauteri 5, 10114 Tallinn, Eesti.

Fond on Fondi Osakute väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud muu vara kogum, mis kuulub ühiselt Osakuomanikele ja mida valitseb Fondivalitseja.

Fondi Tingimused kooskõlastati Finantsinspektsioonis 21.06.2021 ning on kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united). Seejuures, Fondivalitseja veebilehel avaldatud teave ei ole osa Prospektist, v.a juhul, kui see teave on Prospektis viitena esitatud.

Fond ja Fondivalitseja tegutsevad Eesti seaduste alusel. Fondi Tingimustest tulenevate õiguste ja kohustustega seotud ja Fondivalitseja tegevusega seotud vaidlused lahendatakse Eesti kohtutes.

Fondile on 07.05.2021 väljastatud LEI kood, mille tähis on 984500E070A0V4E8CO64. LEI-kood on andmevahetuse rahvusvaheline identifikaator, mida kasutatakse emitentide üleeuroopaliseks tuvastamiseks. Fondi LEI kood kehtib kuni 07.05.2022, misjärel seda pikendatakse.

Fondi ja Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eestis pädeva asutusena Finantsinspeksioon. Finantsinspeksioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti. Täpsemat teavet Finantsinspeksiooni kohta saab aadressilt [www.fi.ee](http://www.fi.ee).

Fondi ärinimi on EFTEN United Property Fund. Fondi kontaktandmed on alljärgnevad:

Address: A. Lauteri 5, Tallinn 10114, Eesti

Telefon: +372 655 9515

E-post: [united@eften.ee](mailto:united@eften.ee)

Fond on avalikult pakutav kinnine lepinguline investeerimisfond, mistõttu Fondi Osakuid, sh Pakutavaid Osakuid ei võeta Osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi. Kinnise fondi osakuid saab võõrandada sellisel juhul vaid turuvälise (OTC) tehingu kaudu. Fondi Osakute börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise järgselt võib Osakuomanik Osakuid vabalt võõrandada, pantida või muul viisil koormata selle kauplemiskoha tingimuste kohaselt, kus Osakud kauplemisele lubatakse; samuti Registripidaja tingimuste ja Osakuomaniku väärtpaberikonto pakkuja tingimuste kohaselt. Fond on asutatud tähtajatult st Fondil puudub tegevuse lõpetamise tähtaeg, mille saabudes on Fondil kohustus oma varad realiseerida ja Fondi tegevust lõpetades Fondi Osakud tagasi võtta. Fond ei ole garanteeritud fond.

Fond on mõeldud eelkõige kutselistele ja mitte-kutselistele investoritele, kes soovivad teha keskmise riskitasemega passiivseid investeringuid kinnisvarasse. Tüüpilise investori kirjeldus on toodud Prospekti osas 4 „Pakkumine“.

## **6.2. FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA**

Fondi eesmärk on pakkuda Osakuomanikele võimalust saada osa Balti riikide (Eesti, Läti, Leedu) kinnisvaraturu ning kinnisvaraga seotud infrastruktuuri ja tehnoloogia ettevõtete (kinnisvarale suunatud tehnoloogilisi lahendusi pakuvad nn „Property technology“ või „PropTech“ ettevõtted) arengutest läbi aktiivselt juhitud investeerimisportfelli. Fondivalitseja püüab luua investeerimisportfelli, mis on hajutatud kinnisvara, kinnisvaraga seotud erinevate alamsektorite, kinnisvaraga seotud finantsinstrumentide, kolme Balti riigi ja erineva riskitasemega kapitalikihtide vahel. Fondi tegevusalaks on üksnes Osakute väljalaske teel ning laenukapitali kaasamise teel saadud raha investeerimine tulu saamise eesmärgil.

## **6.3. FONDI INVESTEERIMISPOLIITIKA**

### **6.3.1. Investeerimispoliitika**

Fondi täpne investeerimispoliitika sisaldub Fondi Tingimustes. Järgnevalt on toodud ülevaade Fondi investeerimispoliitika põhilustest.

Fondi vara võib täies ulatuses investeerida Balti riikide (Eesti, Läti, Leedu) kinnisvarasse, kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse ja laenulepingutesse (Otseinvesteeringud) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (Alusfondid). Fondi Otseinvesteeringuid eelistab Fondivalitseja teha läbi SPV-de. Alusfondidesse tehtavaid Fondi investeeringuid eelistab Fondivalitseja teha enda poolt valitsetavatesse investeerimisfondidesse. Teiste fondivalitsejate poolt valitsetavatesse kinnisvaraga seotud fondidesse võib Fond investeerida erandkorras vaid läbi turuvälise tehingu (st mitte reguleeritud turu ja fondiemissiooni kaudu). Balti riikidest väljaspoole võib Fondi vara investeerida vaid sellistesse kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse, kus valdav osa selliste väärtpaberitega seotud kinnisvarast asub Balti riikides.

Fondivalitseja võib Fondi Otseinvesteeringuid teha nii aktsia-, osa- kui ka laenukapitali (võlaväärtpaberite) vormis. Laenukapitali vormis tehakse investeeringuid eesmärgiga hajutada investeeringute riskitaset erinevate kapitalikihtide vahel. Üldjuhul hoitakse selliseid investeeringuid n.ö lõpptähtajani – st Fondi eesmärk ei ole laenukapitali vormis tehtud investeeringutega teisesel turul aktiivselt kaubelda.

Fondivalitseja võib Fondi kinnisvarainvesteeringute tegemiseks kasutada finantsvõimendust (võtta laenu, emiteerida võlakirju, jms). Üldjuhul kasutab Fond finantsvõimendust SPVde tasandil, kuid see on lubatud ka Fondi tasandil. Finantsvõimendust kasutatakse vaid Otseinvesteeringute puhul ning finantsvõimelduse määr võib selle võtmise hetkel ulatuda maksimaalselt 65%ni Otseinvesteeringute hetkeväärtusest. Finantsvõimenduse põhimõtted on sätestatud Fondi tingimustes, mis on lisatud Prospektile viitelisena (vt täpsemalt punkt 1.10 „Viidetena esitatud teave“). Finantsvõimelduse kasutamise eesmärgiks on suurendada Fondi pikaajalist tootlust. Samas võib sellega kaasneda (nt tururiski realiseerumisel) Fondi Osaku väärtuse suurem heitlikkus ning lühiajaliselt sügavam Fondi Osaku väärtuse vähenemine.

Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega ja valuutapositionidega kaasnevate riskide maandamiseks. See tähendab, et Fond ei investeri tuletisinstrumentidesse investeerimise eesmärgil. Tuletisinstrumentiks ei loeta lepingut, mis sätestab õiguse või kohustuse Fondi arvel tulevikus omandada, vahetada või võõrandada kinnisvara, sh tulevikus saabuva tähtpäevaga omandamis- või finantseerimiskohustused.

Fondi vara võib investeerida täies ulatuses madala likviidsusega ja reguleeritud turul mitte kaubeldavatesse Balti riikide kinnisvaraga seotud instrumentidesse ja väärtpaberitesse.

Kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ja igapäevase tegevuse tagamiseks hoiab Fond likviidseid vahendeid, mida võib paigutada Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis registreeritud krediidiasutuse nõudmiseni või maksimaalselt kuni 12-kuulise tähtajaga hoiustesse.

Konkreetsed investeeringu (sh kinnisasja, SPV, Alusfondi, võlaväärtpaberi, jms) osakaalu Fondis määrab Fondivalitseja läbi Fondi aktiivse juhtimise ja igapäevase tegevuse, eeldusel, et see jääb õigusaktides, Tingimustes ja Prospektis sätestatud piiridesse (vt täpsemalt punkt 6.3.3 „Investeeringu piirangud“).

Fondi tegevuse esimestel aastatel võib mõne üksiku investeeringu (Otseinvesteeringu või Alusfondi) osakaal moodustada suhteliselt suure osa Fondi portfelist. Samuti võib krediidiasutuse hoiustesse paigutatud likviidsete varade osakaal lühiajaliselt oluliselt kõikuda.

### 6.3.2. Investeeringupoliitika muutmine

Fondi investeeringupoliitika muutmise otsustab Fondivalitseja juhatus. Kui see on õigusaktidest tulenevalt vajalik, koostab Fondivalitseja seoses Fondi investeeringupoliitika muutmisega, Tingimuste ja/või Prospekti muudatuste olulisuse hinnangu. Vastavad muudatused kooskõlastatakse Finantsinspeksiooniga, välja arvatud juhul, kui muudetakse üksnes neid sätteid sellises ulatuses, mis õigusaktidest tulenevalt kooskõlastamise kohustusest vabastab. Kooskõlastamise kohustuse puudumisel esitatakse muudatused viivitamata Finantsinspeksioonile teadmiseks. Fondivalitseja avaldab viivitamata pärast muudatuste kooskõlastamist Finantsinspeksiooniga teate investeeringupoliitika muutmise kohta koos muudetud Tingimuste ja/või Prospektiga Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

### 6.3.3. Investeeringu piirangud

Fondivalitseja lähtub Fondi vara investeeringu piirangutest ja riski hajutamise reeglitest, mis on sätestatud õigusaktides, Tingimustes ja Prospektis. Õigusaktides sätestatud piirangud ei pruugi olla Prospektis taasesitatud täies mahus ning võivad ajas muutuda. Fondi vara investeeringu kehtivad järgmised piirangud:

- Laenukapitali (võlaväärtpaberite) vormis tehtavate investeeringute osakaal ei või ületada soetamise hetkel 30% Fondi varade puhasväärtusest;
- Fond investeerib arendusstaadiumis kinnisvarasse maksimaalselt 30% Fondi varade puhasväärtusest;
- Fondi ühe investeeringu (v.a võlaväärtpaberitesse tehtava) osakaal võib ulatuda soetamise hetkel maksimaalselt 20%ni ja mistahes muul hetkel 30%ni Fondi varade puhasväärtusest;
- Fondi ühe isiku emiteeritud võlaväärtpaberitesse tehtava investeeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda maksimaalselt 10%ni Fondi varade puhasväärtusest. Ühe konsolideerimisgrupi emiteeritud võlaväärtpaberitesse tehtava investeeringu osakaal võib soetamise hetkel ulatuda maksimaalselt 15%ni Fondi varade puhasväärtusest;
- Fond kasutab finantsvõimendust vaid Otseinvesteeringute puhul. Finantsvõimendus tase võib ulatuda maksimaalselt 65% selliste investeeringute väärtusest finantsvõimenduse võtmise hetkel. Alusfondidesse tehtud investeeringute puhul ei ole finantsvõimenduse kasutamine lubatud.

Fondi Tingimustes või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võib mitte järgida 24 kuu jooksul Fondi Tingimuste kooskõlastamisest Finantsinspeksioonis. Pärast nimetatud perioodi möödumist võib riskide hajutamise piiranguid ajutiselt mitte järgida juhul, kui see on tingitud Fondivalitsejast mitteolenevatest põhjustest. Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks loetakse investeeringufondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaberite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid seesuguseid põhjusi, kui fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on eelnimetatud piirangute järgimise alustamine, arvestades Fondi Osakuomanike huve. Juhul, kui leiab aset investeeringupiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib Fondi

Osakuomanikke rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.10 „Teabe avaldamine“.

#### 6.4. FONDI TULU JAOTAMISE POLIITIKA

Fondi tulu tekib tehtud investeeringute kaudu. Fondi tulu kujuneb läbi investeeringutelt teenitava rahavoo, investeeringute väärtuse muutumise (nt kinnisvarahinna muutus) ning investeeringute realiseerimise. Fondivalitseja teeb Osakuomanikele proportsionaalselt nende osalusele Fondis regulaarseid (üks kuni neli korda aastas) väljamakseid. Väljamakseid tehakse rahalise väljamaksena, mis teostatakse Fondi investeeringutelt laekuva rahavoo alusel. Muid rahavooge väljamaksete tegemisel ei kasutata.

Fondivalitseja avaldab oma veebilehel [www.efTEN.ee/united](http://www.efTEN.ee/united) vähemalt 10 Tööpäeva enne Osakuomanike õiguse väljamaksele fikseerimise kuupäeva järgmise informatsiooni:

- kuupäeva, millal fikseeritakse Osakuomanike õigus väljamaksele;
- väljamakse suuruse;
- väljamakse kuupäeva.

Fondi eesmärk on teha väljamakseid 100% Alusfondidesse tehtud investeeringutelt laekuvast ja kuni 80% Otseinvesteeringutelt laekuvast regulaarsest vabast rahavoost (Otseinvesteeringutelt saadud dividendid, rendi- ja üüritulu, intressid, jms regulaarne rahavoog, millest on maha arvatud Otseinvesteeringutega seotud finantsvõimenduse ja muude kohustuste teenindamisega seotud maksed ning minimaalselt 20% ulatuses reservid investeeringute käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks). Lisaks võib Fond erakorraliselt teha väljamakseid investeeringute realiseerimisega laekuvast rahavoost.

Väljamaksed ei ole garanteeritud ning väljamakse eelduseks võib olla Fondi ja Fondi poolt tehtud investeeringute võlausaldajate nõusolek. Lisaks võib Fond korrigeerida väljamakseid lähtuvalt Fondivalitseja parimast hinnangust vabade rahaliste vahendite suurusele, mis on vajalikud Fondi igapäevaseks tegevuseks (sh tulevikus realiseeruda võivate investeeringutega seotud kohustuste katmiseks, jms).

Osakuomaniku tulu tekib Osaku puhaskasvatuse kasvust ja realiseerub Fondi poolt Osakuomanikele tehtavatest väljamaksetest või Osaku realiseerimisest kõrgema hinnaga võrreldes osaku soetamisega. (Osakuomanike õigusele tulu jaotamise kohta vaata ka Prospekti osa 5.2.3 „Õigus tulu arvel tehtavatele väljamaksetele“). Fondil ei ole eri liiki osakuid ega neist tulenevaid erinevaid õiguseid tulu jaotamisel. 2021. majandusaastal Fondi Osakuomanikele väljamakseid ei tehtud.

#### 6.5. FONDI TEGEVUS JA FINANTSTEAVE

Fond moodustati Fondivalitseja 26.04.2021 juhatuse otsusega ning alustas tegevust Fondi Tingimuste Finantsinspeksioonis kooskõlastamise järgselt. Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga on Fond tegutsev fond. Fondi tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega. Fond on lepinguline investeerimisfond s.t Fond ei ole juriidiline isik ning seega ei kohaldu Fondile ühingujuhtimise kord (Hea Ühingujuhtimise Tava). Fondi raamatupidamise aastaaruanne, mis on lisatud Prospektile viitelisena (vt täpsemalt punkt 1.10 „Viidetena esitatud teave“), on koostatud kooskõlas IFRS-i nõuetega. 2021. aastal lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruande auditeeris Fondi audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruande osas, mis on lisatud Prospektile viitelisena, audiitoril ühtegi märkust ei olnud. Alates Osakute börsil noteerimisest, hakkab Fond avaldama kvartaalseid vahearuandeid, majandusaasta aruanded ja igakuise Osaku puhaskasvatuse teavet börsi infosüsteemi kaudu ning seejärel ka Fondivalitseja veebilehel. Prospekti koostamise kuupäeva seisuga puuduvad Fondil ja Fondivalitseja olulised lepingud, mis ei ole sõlmitud tavapärase äritegevuse raames ja mille osaline Fond või Fondivalitseja või grupi mõni liige on.

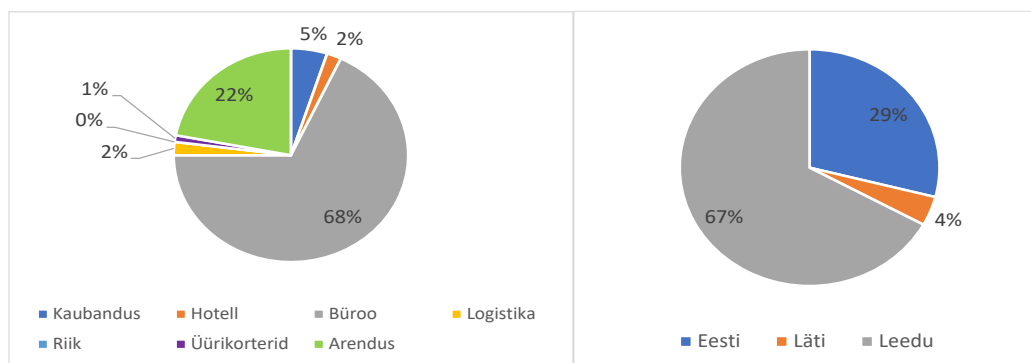
##### 6.5.1. Investeeringud

Alates Fondi tegevuse alustamisest on Fond teinud järgmised investeeringud: (i) soetas juulis ja septembris 2021. a teiseselt turult NAVi alusel EFTEN Kinnisvarafond II AS-i aktsiaid; (ii) rahastas augustis 2021. a Invego OÜ poolt arendatavat Uus-Järveküla elurajooni arendusprojekti läbi Tohvri-Kivi OÜ-s 80%-lise osaluse omandamise. Tohvri-Kivi OÜ (registrikood 16217902, aadress Staapli 10, Tallinn, Eesti Vabariik) omab 100% Järveküla Majad OÜ-st (registrikood 12946627, aadress Staapli 10, Tallinn, Eesti Vabariik); (iii) investeeris augustis 2021. a elukondliku üürikinnisvara fondi EFTEN Residentail Fund usaldusfondi; (iv) soetas novembris 2021. a NAVi alusel EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiaid; (v) investeeris novembris EFTENi uude ärikinnisvarafondi EFTEN Real Estate Fund 5

usaldusfondi. Kokku olid EFTEN United Property Fund investeringud aastalõpu seisuga hajutatud 26 erineva kinnisvaraobjekti vahel. Fondi varad (seisuga 28.02.2022) on esitatud allolevas tabelis:

Nimetus	Asukoht	Osalus investeringus	Soetusmaksumus	Turuväärtus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes (auditeeritud)</i>					
<b>Tütarettevõtted</b>					
Tohvri Kivi OÜ	Tallinn	80,0%	2	603	3,3%
EFTEN M7 UAB	Vilnius	100,0%	723	718	3,9%
<b>Kokku tütarettevõtted</b>			<b>725</b>	<b>1 321</b>	<b>7,2%</b>
<b>Alusfondid</b>					
EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond	Tallinn	43,6%	5 662	5 741	31,5%
EFTEN Kinnisvarafond AS	Tallinn	0,45%	500	523	2,9%
EFTEN Kinnisvarafond II AS	Tallinn	0,71%	963	1 013	5,5%
EFTEN Residential Fund usaldusfond	Tallinn	0,57%	72	94	0,5%
<b>Kokku alusfondid</b>			<b>7 197</b>	<b>7 371</b>	<b>40,4%</b>
<b>Väärtpaberid kokku</b>			<b>7 922</b>	<b>8 692</b>	<b>47,6%</b>
<b>Antud laenud</b>					
Laenu saaja	Tähtaeg	Intressimäär	Laenusumma	Osakaal fondi aktive turuväärtusest	
<i>€ tuhandetes</i>					
Tohvri Kivi OÜ	18.08.2025	8% kuni 18.12.2024 15% alates 19.12.2024	2 500	13,7%	
UAB M7	28.02.2027	4%	2 876	15,8%	
<b>Kokku antud laenud</b>			<b>5 376</b>	<b>29,5%</b>	
<b>Muud varad</b>					
Nimetus			Turuväärtus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest	
<i>€ tuhandetes</i>					
Aruandeperioodil osakud, mis bilansipäevajärgselt märgitud laekuvad			762	4,2%	
Intressinõuded			112	0,6%	
<b>Muud varad kokku</b>			<b>874</b>	<b>4,8%</b>	
<b>Hoiused</b>					
Nimetus	Hoiuse liik	Päritoluriik	Hoiustatud summa	Turuväärtus	Osakaal fondi aktive turuväärtusest
<i>€ tuhandetes</i>					
Arvelduskonto Swedpangas	Nõudmiseni hoius	Eesti	3 312	3 312	18,1%
<b>VARAD KOKKU</b>			<b>18 254</b>	<b>100,0%</b>	

Fondi varade jaotus (seisuga 28.02.2022) sektorite ja riikide lõikes on toodud alloleval joonistel.



EFTEN Kinnisvarafond AS – on EFTEN Capital AS-i poolt hallatav esimene ärikinnisvarafond, mis asutati 2009.a. Fondi investeerimisperiood lõppes 2017.a. 31.12.2021 seisuga on fondi konsolideeritud varade maht 204,9 miljonit eurot ning puhaväärtus 113,6 miljonit eurot. Fondi kinnisvarainvesteeringuteks on 18 ärikinnisvara hoonet Eestis, Lätis ja Leedus. Laenu tagatisvara suhe on 44% ning laenukohustuste keskmine intressimäär 2,31%. EFTEN United Property Fund omab 0,44% EFTEN Kinnisvarafond AS-i aktsiatest.

EFTEN Kinnisvarafond II AS – on EFTEN Capital AS-i poolt hallatav ärikinnisvarafond, mis asutati 2015.a. Fondi investeerimisperiood lõppes 2020.a. 31.12.2021 seisuga on fondi konsolideeritud varade maht 260,7 miljonit eurot ning puhaväärtus 142,2 miljonit eurot. Fondi kinnisvarainvesteeringuteks on 6 ärikinnisvara hoonet Eestis, Lätis ja Leedus. Laenu tagatisvara suhe on 44% ning laenukohustuste keskmine intressimäär 2,52%. EFTEN United Property Fund omab 0,71% EFTEN Kinnisvarafond II aktsiatest.

EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond – on EFTEN Capital AS-i poolt hallatav ärikinnisvarasse investeeriv usaldusfond, mis asutati 2021.a. Fond on investeerimisfaasis, mis lõpeb 2027.a. 31.12.2021 seisuga on fondi konsolideeritud varade maht 25 miljonit eurot ning puhaväärtus 13,1 miljonit eurot. Fond omab ühte kinnisvarainvesteeringut Leedus. Laenu tagatisvara suhe on 49% ning laenukohustuste keskmine intressimäär 1,9%. EFTEN United Property Fund omab fondis EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond 43,6%list osalust ning on sõlminud täiendava investeerimiskohustuse summas 6,34 miljonit eurot.

EFTEN Residential Fund usaldusfond – on EFTEN Capital AS-i poolt hallatav üürikorteritesse investeeriv usaldusfond, mis asutati 2020.a. Fond on investeerimisfaasis, mis lõpeb 2025.a. 31.12.2021 seisuga on fondi konsolideeritud varade maht puhaväärtus 16,6 miljonit eurot. Fond omab kolme kinnisvarainvesteeringut Eestis, Lätis ja Leedus. Fondil puuduvad laenukohustused. EFTEN United Property Fund omab fondis EFTEN Residential Fund 0,57%list osalust ning on sõlminud täiendava investeerimiskohustuse summas 1,34 miljonit eurot.

Tohvi Kivi OÜ – on Uus-Järvekülas elurajooni arendav ettevõtte, millest EFTEN United Property Fund omab 80%list osalust. Uus-Järveküla elurajooni on planeeritud 149 ridaelamut ja 16 paarismaja, mis valmivad etappide kaupa 2023. a kevadest kuni 2024. a lõpuni. 31.12.2021. a seisuga on planeeritavatest ridamajadest klientide poolt broneeritud 35 ridamaja. Esimese etapi ehitustööde algus on planeeritud 2022. a kevadesse. Fondi Tütarettevõtjale kuuluvate kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta on Prospektile lisatud kinnisvaraportfelli hindamise koondaruanne (vt Prospekti lisa 1 „Kinnisvarainvesteeringute hindamise raport“).

EFTEN M7 UAB (ärinimi asutamisel EFTEN SPV1 UAB) – 2022. aasta veebruari lõpus omandas Fond Leedus asutatud 100%-lise SPV – EFTEN M7 UAB (registrikood 3059 94162, aadress Verkių St 25C-1, Vilnius, Leedu Vabariik) kaudu Vilniuses Menulio tn 7 asuva büroohoone kinnistu. Hoone näol on tegu aastatel 2006-2008 ehitatud 9. korruselise büroohoonega. Hoone suurus on 5 457m<sup>2</sup>, millest 1 687m<sup>2</sup> moodustab parkla. Prognoositav aastane üüritulu on 460 tuhat eurot.

Fondil puuduvad Prospekti kuupäeva seisuga laenukohustused.

### 6.5.2 Käibekapital. Kapitalisatsiooni ja võlgnevuste aruanne

Fondivalitseja hinnangul on Prospekti kuupäeva seisuga Fondi käibekapital piisav juba võetud investeerimiskohustuste rahastamiseks 12 kuuks alates Prospekti kuupäevast.

Investeermistegevuse pikaajalisemaks jätkamiseks vajalikku täiendavat lisakäibekapitali kavatakse hankida Pakkumise korraldamisel. Fondi finantsteavet (sh ülevaade Fondi investeeringutest, Osaku puhaväärtusest, Fondi

ajaloolisest tootlusest, jms) uuendatakse regulaarselt (üldjuhul üks kord kuus) Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

#### Võlgnevuste aruanne

€ tuhandetes	28.02.2022 (auditeerimata)
(A) Sularaha ja nõudmiseni hoiused	3 312
(B) Raha ekvivalendid	0
(C) Muud lühiajalised finantsvarad	762
<b>(D) Likviidsus (A+B+C)</b>	<b>4 047</b>
(E) Lühiajaline finantsvõlg (v.a pikaajalise finantsvõla lühiajaline osa)	9
(F) Pikaajalise finantsvõla lühiajaline osa	0
<b>(G) Lühiajaline finantsvõlgnevus (E+F)</b>	<b>9</b>
<b>(H) Lühiajalise finantsvõlgnevuse netosumma (G-D)</b>	<b>-4 065</b>
(I) Pikaajaline finantsvõlg (ilma lühiajalise osa ja võlainstrumentideta)	0
(J) Võlainstrumentid	0
(K) Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	0
<b>(L) Pikaajaline finantsvõlgnevus (I+J+K)</b>	<b>0</b>
<b>(M) Kogu finantsvõlgnevus (H+L)</b>	<b>-4 065</b>

Emitendil puudusid kaudsed ja tingimuslikud kohustused seisuga 28.02.2022.

#### Kapitalisatsiooni aruanne

€ tuhandetes	28.02.2022 (auditeerimata)
<b>Lühiajaline koguvõlg</b> (s.h lühiajalise osa osakaal pikaajalisest võlast), s.h	<b>9</b>
Garanteeritud	0
Tagatud	0
Garanteerimata ja tagamata	9
<b>Pikaajaline koguvõlg</b> (ilma lühiajalise osa osakaaluta pikaajalisest võlast), s.h	<b>0</b>
Garanteeritud	0
Tagatud	0
Garanteerimata ja tagamata	0
<b>Fondi puhasväärtus kokku</b> , s.h	<b>18 245</b>
Sissemakstud kapital	17 411
Kohustuslikud reservid	0
Muud reservid	0
<b>Kokku</b>	<b>18 254</b>

## 6.6. TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

Fondi seotud osapoolteks loetakse isikuid: (i) kellele kuulub üle 10% Fondi sissemakstud kapitalist, (ii) tütarettevõtteid; (iii) Fondivalitsejat; (iv) Fondivalitseja juhatust ning juhatuse kontrolli all olevaid ettevõtteid. Fond ostab valitsemisteenust, millise kulu arvestamise põhimõtted on avaldatud Fondi tingimustes ja Prospekti osas 8. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fond ostnud muudelt seotud osapooltelt ega müünud seotud osapooltele muid kaupu ega teenuseid. Fondi juhtkonnale tasusid ei maksta. Fond on andnud tütarettevõtetele 2021. majandusaastal laenu kokku 2 500 tuhat eurot ning sai antud laenudelt intressitulud summas 77 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on



euro ning tähtaeg 18.08.2025. Kuni 18.12.2024 kannab laen intressi 8% aastas ning alates 19.12.2024 15% aastas. 2021. majandusaastale järgnevalt kuni Prospekti kuupäevani ei ole Fond täiendavalt laenusid andnud.

## 6.7. KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED

Fond ei ole seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega ning Fondivalitsejal puudub teave mis tahes tsiviil-, haldus- või kriminaalmenetluse algatamise kohta Fondi suhtes.

## 6.8. JUHTIMINE

Vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-le valitseb Fondi Fondivalitseja. Fond ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kehti Fondile ettevõtetele kohaldatav ühingujuhtimise kord. Fondil ei ole Osakuomanike üldkoosolekut, auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Fondivalitseja vastutab Fondi igapäevase juhtimise, sealhulgas investeerimistegevuse ja riskide juhtimise eest. Fondivalitseja tegevus on täpsemalt kirjeldatud punktis 7.2 „Fondivalitseja“. Fondiga seotud võimalike huvide konfliktide olemasolu, nende esinemise tõenäosust, kaasnevaid riske, nende olulisust hindab Fondivalitseja juhatuse jooksvalt igapäevase tegevuse käigus. Fondivalitseja juhtimis- ja järelevalveorganid hoiduvad huvide konfliktist. Fondivalitseja juhatuse liige jätkab huvide konfliktiga seotud tööalast tegevust üksnes vastava Fondivalitseja nõukogu otsuse alusel. Nõukogu liige on kohustatud enne nõukogu otsuse tegemist teavitama kõiki nõukogu liikmeid, kui vastaval nõukogu liikmel on sellise otsusega seonduvalt huvide konflikt või potentsiaalne huvide konflikt. Enne potentsiaalsesse investeerimisobjekti investeerimise või muu tehingu tegemise otsustamist või tegemist, on iga Fondivalitseja nõukogu liige või juhatuse liige (kes osaleb vastava otsuse või tehingu tegemisel) kohustatud kindlaks tegema, et tal ei ole vastava otsuse tegemisega seonduvat huvide konflikti. Selle olemasolul on vastav isik kohustatud sellest teavitama Fondivalitseja nõukogu ja juhatust ning siseaudiitorit ja mitte osalema vastava otsuse või tehingu tegemisel. Fondi vara investeerimisel kehtivad Fondi Tingimustes toodud piirangud (vt ka punkti 6.3.3 „Investeerimise piirangud“). Fondivalitseja nõukogu liikmetele, juhatusele ja Fondivalitseja töötajatele Fonditasusid ega hüvitisi ei maksa. Fond maksab Fondivalitsejale valitsemistasu.

Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga puuduvad Pakkumise seisukohalt Fondivalitsejale teadaolevad huvide konfliktid Fondi ja Fondivalitseja juhtorganite liikmete või esindajate vahel.

## 6.9. FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

Fondi varade puhasväärtuse määrab Fondivalitseja kindlaks regulaarselt igal aruandeperioodil ning avaldab järgneval kalendrikuu viimasel Tööpäeval. Fondi puhasväärtus määratakse Fondi varade väärtuse alusel, millest lahutatakse Fondi kohustuste väärtus. Fondi iga Osaku puhasväärtuse arvutamiseks jagatakse Fondi puhasväärtus Fondi Osakute arvuga. Osaku puhasväärtus määratakse täpsusega kaks kohta pärast koma.

Fondi vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse Fondi vara väärtus muu õiglase väärtuse määramise meetodi alusel. Fondi kinnisasjade hindajaks võib olla sõltumatu, hea maine ja pikaajalise kogemusega kinnisvarahindaja, vastavalt Fondivalitseja veebilehel avaldatud kinnisvara hindamise sise-eeskirjale. 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 poolaasta aruande kinnitamist. Erakorraline hindamine, mille vajadus võib tuleneda näiteks oluliselt muutunud turusituatsioonist, üüritulu prognoosi olulisest muutusest, vms põhjusel, toimub Fondivalitseja juhatuse otsuse alusel.

Fondi vara ja Osaku puhasväärtuse määramisel ja avaldamisel lähtub Fondivalitseja oma sisereeglites, Tingimustes, Prospektis ja õigusaktides sätestatud põhimõtetest.

Fondi ja Osakute puhasväärtus ning informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta avaldatakse Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

Vara puhasväärtuse määramisel ilmnenud valearvutuse korral arvutatakse Fondi uus õige Osaku puhasväärtus ümber juhul, kui Osaku puhasväärtus muutuks ümberarvutuse tulemusena rohkem kui 1% Osaku puhasväärtusest. Avastatud vigadest puhasväärtuse arvutamisel teavitab Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja nõukogu. Juhul kui Fondi Osaku puhasväärtuse arvutamisel ilmnenud viga on suurem kui 5%, siis loetakse puhasväärtuse arvutamisel tekkinud viga oluliseks veaks ning Fondivalitseja teavitab sellest ka Finantsinspeksiooni, Fondi Osakuomanikke ja Fondivalitseja siseaudiitorit. Juhul, kui Osakuomanikul on tekkinud kahju ebaõigest Fondi Osaku puhasväärtusest, teostatakse Fondi arvestusliku ülejäägi ulatuses Fondi arvel tasaarveldus vastavas osas Osakuomanikule

rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest teavitab Fondivalitseja Osakuomanikku esimesel võimalusel. Juhul, kui Fondil on tekkinud kahju ebaõigest Fondi puhasväärtusest, mis tekib Osakute märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja Fondile Osakute väljalaskel vähemlaekunud rahasumma. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt.

Fondi varade hindamine võidakse peatada kui see ei vastanud Fondi Tingimustes sätestatule, ei olnud objektiivne, ei võimalda adekvaatselt määrata Fondi vara puhasväärtust või muul põhjusel ei vastanud Osakuomanike parimatele huvidele.

Fondi vara puhasväärtuse arvutamise kord ja Fondivalitseja kinnisvara hindamise eeskirjad on avaldatud Fondivalitseja veebilehel <https://efTEN.ee/fondid/efTEN-united-property-fund/aruanded-ja-dokumendid/>

## **6.10. TEABE AVALDAMINE**

Fondivalitseja avalikustab Osakuomanikele Fondi kohta oma veebilehel [www.efTEN.ee/united](http://www.efTEN.ee/united) õigusaktidest tulenevalt avalikustamisele kuuluvat teavet, sh järgmist informatsiooni:

- Fondi Tingimused;
- KIID
- Fondi viimane aastaaruanne;
- Fondi viimane poolaastaaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem;
- Prospekt;
- Fondi varade ja Osaku puhasväärtus ning informatsioon puhasväärtuse arvutamise võimaliku peatamise kohta;
- Osaku viimane teadaolev väljalaskmishind;
- Fondivalitseja sisereeglid Fondi puhasväärtuse määramiseks;
- Fondivalitseja kinnisvara hindamise sisereeglid;
- informatsioon investeerimispiirangute rikkumisest ja nende kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest;
- muu oluline informatsioon, mis võib juhtkonna hinnangul mõjutada Fondi varade puhasväärtust ning mille kohene avaldamine Osakuomanikele on mõistlik;
- Fondivalitseja viimase kolme majandusaasta aruanded.

Fondivalitseja ja Fondi majandusaasta aruanded avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel nelja kuu jooksul pärast Majandusaasta lõppemist ja Fondi poolaastaaruanne kahe kuu jooksul pärast poolaasta lõppemist.

## **6.11. FONDI LÕPETAMINE**

Fondi lõpetamise otsustab Fondivalitseja juhatus või mõni muu õigusaktides sätestatud isik. Kui Fondi valitsemine on üle läinud Depositooriumile, otsustab Fondi likvideerimise Depositoorium. Fondi likvideerimisloa taotleb Fondivalitseja Finantsinspeksioonilt. Likvideerimisloa saamisel avaldab Fondivalitseja vastava teate viivitamatult oma veebilehel. Fondi likvideerimisteate avaldamise järel peatatakse Osakute väljalase ja kui Osakud on võetud kauplemisele reguleeritud turul, Osakutega kauplemine reguleeritud turul.

Fondi likvideerimise otsusega määratakse Fondi likvideerija ning Fondi võlausaldajate nõuete esitamise tähtaeg. Lähtudes Osakuomanike huvidest, likvideerija võõrandab Fondi varad, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Fondi likvideerimistoimingute tegemisel võib likvideerija teha vaid tehinguid, mis on vajalikud Fondi likvideerimiseks ning Fondi arvelt on lubatud kanda vaid Fondi likvideerimisega tegelikult kaasnevaid kulusid. Selliste kulude piirmäär määratakse kindlaks likvideerimisotsuses.

Osakuomanikele tehakse väljamakseid vaid Fondi vara arvel, mis on järele jäänud peale varade võõrandamist, võlgade sissenõudmist, võlausaldajate nõuete rahuldamist ja likvideerimisega kaasnevate kulude hüvitamist. Osakuomanike vahel jaotatakse allesjäänud Fondi vara proportsionaalselt neile kuuluvate Osakute arvu alusel. Fondi võõrandamisega kaasnevad väljamaksed tehakse Osakuomanikele rahas. Väljamakse tegemise järel Osak kustutatakse ning sellest tulenevad õigused ja kohustused lõppevad. Fondi likvideerimismenetlus lõpeb likvideerimisaruande esitamisega vastavalt õigusaktides sätestatule. Fond loetakse likvideerituks likvideerimisaruande esitamise hetkest.

## 7. FONDI TEENUSEPAKKUJAD

### 7.1. ÜLDIST

Fondi peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, deponitorium, Registripidaja ja Audiitor. Fondil ei ole investeerimisnõustajat või muid sarnaseid teenusepakkujaid.

Fondivalitseja ei ole teadlik asjaoludest, mis tekitaksid Fondi oluliste teenusepakkujate puhul huvide konflikti olukorda. Huvide konflikti vältimiseks on Fondi tegevusele kehtestatud erinevad piirangud, mis on ära toodud käesoleva Prospekti punktis 6.3.3, Fondivalitseja on kehtestanud sise-eeskirja „Huvide konfliktide ning juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise kord“, millest Fondivalitseja lähtub oma tegevuses, sh Fondi valitsemisel.

### 7.2. FONDIVALITSEJA

Fondi fondivalitsejaks on EFTEN Capital AS, registrikood 11505542, asukohaga A. Lauteri 5, Tallinn, kes on 2008. aastal asutatud fondivalitseja, mille eesmärgiks on EFTEN Capital AS-i valitsetavate investeerimisfondide vara professionaalne valitsemine ja investoritele maksimaalse tootluse tagamine arvestades valitsetavate investeerimisfondide tingimusi. Fondivalitsejale on Finantsinspektsiooni juhatause 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

Fondivalitseja valitseb lisaks Fondile alljärgnevat järgmiseid alternatiivseid investeerimisfonde: EFTEN Kinnisvarafond AS, EFTEN Kinnisvarafond II AS, EFTEN Real Estate Fund III AS, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4, PE FoF usaldusfond, EFTEN Residential Fund usaldusfond ja EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfond.

Fondivalitseja tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeeringute juhtimisega. Fondivalitsejal on võimekus ja esindused Fondile omandatavate investeeringute haldamise korraldamiseks kõigis kolmes Balti riigis.

Kõik Fondi investeerimisotsused teeb Fondivalitseja.

2013. aastal asutati Lätis koos Viktors Savins'iga EFTEN Capital SIA, eesmärgiga paremini tagada Lätis Fondivalitseja poolt valitsetavate varade haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Läti kinnisvaraturul. EFTEN Capital SIA osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel. 2015. aastal alustas Fondivalitseja koostööd Laurynas Žilyš'ga eesmärgiga paremini tagada Leedus Fondivalitseja poolt valitsetavate varade haldamise korraldus ja turuinformatsiooni omandamine Leedu kinnisvaraturul. 2015. aasta augustis asutati tütarettevõtte EFTEN Capital Lietuva UAB, mis osutab Fondivalitsejale teenuseid tegevuse edasiandmise korra alusel.

Fondivalitseja juhtimisorganid on üldkoosolek, nõukogu ja juhatus, mis vastavad Eestis kehtivale aktsiaseltside suhtes kehtivale üldjuhtimise põhimõtetele investeerimisfondide seadusest tulenevate erisustega. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad isikud, kes ei oleks Fondivalitseja haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikmed ja kellel oleks sellest hoolimata otseselt või kaudselt osalus Fondivalitseja kapitalis või hääle- või otsustusõigus mis tahes otsuste vastuvõtmisel.

Fondivalitsejal on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 1 eurot iga aktsia, millest igaüks annab Fondivalitseja aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Fondivalitseja lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja Fondivalitseja põhikirjas ettenähtud õigused. Puuduvad erisused, mis annaksid aktsionäridele teistsuguseid hääle- või muid õigusi. Fondivalitseja aktsionärid otsustavad dividendi jaotamise üks kord aastas kinnitatud majandusaasta aruande alusel, võttes arvesse kehtivaid kapitalinõudeid ning Fondivalitseja finantsseisundit ja rahavooge. Fondivalitseja poolt viimase kolme aasta jooksul jaotatud dividendid on toodud alljärgnevalt:

Aasta	2021	2020	2019
Jaotatud dividend (netodividend, EUR/aktsia kohta)	17,99	11,05	12,13

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

Hannes Tamjärv (sündinud 1961, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu esimees. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on lisaks eelnevalt nimetatule: HTB INVESTEERINGUTE OÜ, Rocca al Mare Kooli AS, Rocca al Mare Kooli SA, Inimsusevastaste Kuritegude Uurimise Eesti SA, SA Eesti Draamateater, SA Loov Pölvkond, Kodasema OÜ, KODAstay OÜ, KODA Park OÜ ja Kodasema international OÜ. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Hannes Tamjärv on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Nelja Energia AS, AS LHV Group, AS LHV Pank, Stigo OÜ, AS Finest Grupp, AS Sencel, SA Eesti Mälu Instituut ja Heateo SA. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Hannes Tamjärve osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu esimehena. Hannes Tamjärv omab pikaajalist kogemust finantsvaldkonnas. Hannes Tamjärvele kuulub läbi valdusettevõtte HTB INVESTEERINGUD OÜ 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi ettevõtte Rocca al Mare Kooli SA 0,15% Fondist.

Jaan Pillesaar (sündinud 1967, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on lisaks eelnevalt nimetatule on järgmised: DSVH OÜ, AS Helmes, AS MarkIT Holding, OÜ FiveYear Capital, Bulgaaria Völakirjade OÜ, OÜ Kakumäe Jahisadam, 4D Capital Management OÜ, Teenusmajanduse Koda, 1Home Group AS, Haven Kakumäe OÜ, Haven Management OÜ, Aleviku tee OÜ, JPF Valdus OÜ, OÜ Piirimäe 8, Helmes Group OÜ, Helmes CA OÜ, Helmes Investments OÜ. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Jaan Pillesaar on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: OÜ JPF Holdings, OÜ REM Valdus, Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Jaan Pillesaare osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Jaan Pillesaarele kuulub läbi AS Helmes 0,62% Fondivalitseja aktsiakapitalist.

Peeter Mänd (sündinud 1957, elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i nõukogu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Peeter Mänd on lisaks eelnevalt nimetatule: OÜ Ivard, OÜ Kerme Investeeringud, Vigrelle AS, Metsatervenduse OÜ, Maasu AS, MTÜ Kiirassaare Küla Arendamise Selts, AS Betoonimeister, AS Betoonimeister Jõhvi, AS Betoonimeister Tartu, aktsiaselts LAATRE PIIM, AS Wellman Invesco, Stigo OÜ, Alovili OÜ, Sagro AS ja Liven AS. Lisaks on Peeter Mänd olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Eesti Aerutamisföderatsioon juhtorgani liige. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Peeter Mändi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja nõukogu liikmena. Peeter Mändile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Ivard 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi valdusettevõtte Kerme Investeeringud OÜ 0,3% Fondist.

Arti Arakas (sündinud 1968; elukoht Eesti) – on käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i ja EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja Arco Color AS-i nõukogu esimees, aktsiaseltsi KE INFRA nõukogu liige ning OÜ Greatway, Euro Houses Development OÜ, Altius Capital OÜ, OÜ Arco Metal, OÜ Heltul juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Arti Arakas on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul on järgmine: Gohrib OÜ (kustutatud) Eesti Suusaliit, AuraGen OÜ ja Soundhold OÜ. Arti Arakas on lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal ning omab pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise kogemust, sh on olnud Arco Vara nõukogu esimees. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Arti Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Arti Arakas'le kuulub kaudselt läbi valdusettevõtte OÜ Greatway 10,56% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi kontrolli all oleva OÜ Küttemaailm 0,6% Fondist. Arti Arakas on Viljar Arakas'e vend.

Olav Miil (sündinud 1967; elukoht Eesti) – kuulub käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja Hotell Jurmala OÜ nõukogudesse ning OÜ Reyna Trade (pankrotis), OÜ Dagenhart (pankrotis), OÜ Paxton Assets (pankrotis), M&V Laevad OÜ, V&M Laevad OÜ, Maakri Kvartal OÜ ja PrefabEU OÜ juhatustesse. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Olav Miil on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: AS Logoner, AS Ärimaja, NT Kaubanduse AS, OÜ Texito, Sallevell OÜ, Baltic Blue OÜ, Ironclad OÜ, Majaarendus OÜ, VERW Invest OÜ, Boodio Investeeringud OÜ (kustutatud) ja OÜ Taali Grupp. Olav Miil omab keskaridust (lõpetanud Tallinna Nõmme Gümnaasiumi) ning pikaajalist kinnisvaravaldkonnas tegutsemise ja äriühingute juhtimise kogemust. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Olav Miil'i osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda nõukogu liikmena. Seejuures täpsustame, et Olav Miil on läbi äriühingu Taali Grupp OÜ suurim võlausaldaja eelpool nimetatud Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ (edaspidi koos nimetatud DPR) pankrotimenetlustes ja ühtlasi üks kolmest juhatuse liikmest. DPR-i kaudu olid prahtud (renditud) praamlaevad Hiiumaa, Saaremaa ja Muhumaa, mida Aktsiaselts Saaremaa

Laevakompanii (SLK) kontsern omakorda prahtis DPR-ilt mandri ja suursaarte vahelise praamiühenduse korraldamiseks. DPR äriühingud pankrotistusid 2017. aastal, kuna SLK jättis prahilepingute järgsed prahitasud laevade kasutamise eest DPR-ile maksmata ja seejärel SLK ise pankrotistus 2018. aastal. Dagenhart OÜ, Paxton Assets OÜ ja Reyna Trade OÜ tegevus ei ole seotud Fondi ega Fondivalitseja tegevusega. Olav Mii'le kuulub 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja 0,1% Fondist.

Fondivalitseja juhatuse liikmed on Viljar Arakas ja Maie Talts.

Viljar Arakas (sündinud 1979; elukoht Eesti) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja käesoleval ajal EFTEN Capital AS-i, EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i ja EFTEN Real Estate Fund III AS-i juhatuse liige, nimetatud fondide Eestis asuvate tütarettevõtjate juhatuse liige, valitsetavate fondide Leedus asuvate tütarettevõtete EFTEN RYO UAB ja Saules Miestas UAB juhatuse liige, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Residential Fund usaldusfond täisosaniku EFTEN REF GP OÜ, PE FoF GP OÜ, EFTEN Real Estate Fund 5 usaldusfondi täisosaniku EFTEN Viies GP OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige, Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees, Coop Pank AS nõukogu liige, Bestair Group OÜ ja Zave Energy Group OÜ nõukogu liige. Enne EFTEN Capital AS-i asutamist oli kuni 2008 jaanuarini Arco Vara AS juhatuse esimees. Viljar Arakas'e juhtimisel korraldati 2007. aasta juunis Arco Vara aktsiate noteerimine ja aktsiaemissioon 65 miljonit eurot. Aastatel 2000 kuni 2002 oli Viljar Arakas OÜ Haagisekeskus juhatuse esimees ning 1999-2002. a. AS Arco Transport juhatuse esimees. 1998-2001. a. töötas Viljar Arakas AS-s Arco Transport müügijuhina. Viljar Arakas on olnud 2012-2015 AS EVR Cargo nõukogu liige, aastatel 2007 – 2011 AS Tallinna Lennujaam nõukogu liige, 2011 - 2012 Eesti Raudtee AS nõukogu esimees, 2017-2020 Lennuliiklusteeninduse AS-i nõukogu esimees. Äriühingute juhtorganites tegutsemise kõrval on Viljar Arakas Estonian Private Equity & Venture Capital Association'i juhatuse liige. Varasemalt on Viljar Arakas olnud aastatel 2010 – 2014 MTÜ Teenusmajanduse Koda juhatuse liige, sh 2011 - 2013 juhatuse esimees ning Riigireformi Sihtasutuse nõukogu liige. 1999. aastal lõpetas Viljar Arakas Tallinna Polütehnikumi telekommunikatsiooni erialal ning 2003. aastal omandas bakalaureuse kraadi ärijuhtimise erialal EBS Rahvusvahelises Ülikoolis (Estonian Business School). Lisaks on Viljar Arakas täiendanud ennast aastatel 2002-2003 Hollandis Hogeschool NOVI's, omandades bakalaureuse topelt diplomi ning EBS Rahvusvahelise Ülikooli Executive magistriõppes, omandades magistrikraadi. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Viljar Arakas'e osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Viljar Arakas'le kuulub läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 27,4% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja läbi valdusettevõtte Miemma Holding OÜ 0,9% Fondist.

Maie Talts (sündinud 1974, elukoht Eesti) on EFTEN Capital AS asutajaliige ja jurist alates kevadest 2008. a, alates 2008. a oktoobrist ja ka käesoleval ajal EFTEN Capital AS juhatuse liige. Eelnevalt töötas aastatel 2006-2008 Arco Vara AS nõukogu juristina ning Arco Vara AS juriidilise osakonna juhina. 2007. aastal osales Maie Talts Arco Vara börsil noteerimise töögrupis õigusliku auditi läbiviimise ja aktsiate noteerimise ettevõtte poolse projektjuhina. Aastatel 1998-2006 Arco Kinnisvarahoolduse AS juristina ning 1996-1998 AS Arco Vara Tallinna Büroo juristina. Enne Arco Vara kontserniga liitumist töötas aastal 1995 AS-s Laine kinnisvaramaakleri assistendina. Aastatel 1997-2000 oli Maie Talts Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Aukohtu liige. Ühingud ja ühendused, mille juhtorganite liige Maie Talts on lisaks eelnevalt nimetatutele käesoleval ajastul on järgmine: OÜ Loogika ja Astlanda Hotelli AS. Maie Talts on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul Magistril Kaubanduskeskuse OÜ nõukogu liige, EFTEN K141 OÜ juhatuse liige ning EFTEN SPV1 OÜ (likvideeritud) ja EFTEN SPV10 OÜ (likvideeritud) likvideerija. EFTEN SPV1 OÜ ja EFTEN SPV10 OÜ olid Fondivalitseja poolt valitsetava EFTEN Kinnisvarafond AS-i tütarettevõtted, mis kinnisvarainvesteeringute müügi järgselt lõpetati. Investeeringute müük ja SPV-de likvideerimine toimus kooskõlas fondi strateegiaga. EFTEN SPV1 OÜ ja EFTEN SPV10 OÜ majandustegevuse lõppemisel puudusid võlgnevused. Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Maie Taltsi osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja juhatuse liikmena. Maie Talts on lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna 1996. aastal ning jätkas õpinguid 2004. aastal Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonnas, psühholoogia osakonnas, mille lõpetas 2008. aastal. Maie Taltsile kuulub läbi valdusettevõtte OÜ Loogika 6,85% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja füüsilise isikuna 0,1% Fondist.

Fondi investeerimisotsuste eest vastutavad Viljar Arakas ja Fondivalitseja investeeringute juht Tõnu Uustalu.

Tõnu Uustalu (sündinud 1975; elukoht Eesti) on käesoleval ajal EFTEN Kinnisvarafond AS-i, EFTEN Kinnisvarafond II AS-i, EFTEN Real Estate Fund III AS-i ja nimetatud fondide Eestis asuvate tütarettevõtjate juhatuse liige, valitsetavate fondide Leedus asuvate tütarettevõtete EFTEN RYO UAB ja Saules Miestas UAB juhatuse liige, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Residential Fund usaldusfond

täisosaniku EFTEN REF GP OÜ, EFTEN Real Estate Fund 5 täisosaniku EFTEN Viies GP OÜ juhatuse liige. Lisaks on Tõnu Uustalu käesoleval ajal Balti Kinnisvaraportfell AS-i, EFTEN Kinnisvarateenused OÜ, Lauri tee 33 korteriühistu, Kaanon Kinnisvara OÜ ja Hotell Jurmala OÜ juhtorganite liige. Tõnu Uustalu töötab EFTEN Capital AS-is alates jaanuarist 2009. Varasemalt töötas aastatel 2006 kuni 2008 juuni East Capital Baltics AS (endine ärinimi AS AVEC Asset Management) juhatuse liikmena ning investeringute juhina. Alates 2001. aastast kuni 2006. aastani töötas Tõnu Uustalu SEB Pangas kinnisvara finantseerimise ja korporatiivpanganduse osakonnas. Aastatel 1999 kuni 2001 töötas Tõnu Uustalu Latio Kinnisvara AS Eesti esinduse juhatajana ning aastatel 1997 kuni 1999 Kaanon Kinnisvara AS-i Tallinna kontori juhatajana. Aastatel 1994 kuni 1997 töötas Tõnu Uustalu AS Lutsu Kinnisvara hindajana omandades Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu kinnisvarahindaja litsentsi. Ühingu ja ühendused, mille juhtorganite liige Tõnu Uustalu on olnud lisaks eelnevalt nimetatutele viimase viie aasta jooksul, on järgmised: EFTEN SPV1 OÜ, Aleviku tee OÜ, Lepa Keskus OÜ, Logoner AS, Ärimaja AS, DayMedia OÜ (kustutatud), Cougar Hotels OÜ (kustutatud seoses ühinemisega). Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Tõnu Uustalu osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondi investeerimisotsuste langetamisel. 1998. aastal lõpetas Tõnu Uustalu Eesti Põllumajandusülikooli majanduse eriala ning kaugõppes Tallinna Tehnikakooli õiguse eriala. Lisaks on Tõnu Uustalu täiendanud ennast erinevatel Forum Academicumi õiguskoolitustel ning mitmel kinnisvara alastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist ja füüsilise isikuna 0,5% Fondist.

Fondi igapäevast juhtimist korraldab Fondivalitseja jaeärisuuna juht Kristjan Tamla.

Kristjan Tamla, (sündinud 1976; elukoht Eesti) liitus EFTEN Capitaliga 2021. aasta jaanuaris. On Fondi tütarettevõtte Tohvri-Kivi OÜ juhatuse liige. Eelnevalt töötas ta 15 aastat Swedbanki grupis erinevatel ametikohtadel, sh 2014-2020 Swedbank Investeerimisfondid AS juhatuse esimehena. Kristjan on töötanud majandusanalüütikuna Eesti Pangas (1999-2006) ja Rahandusministeeriumis (1998-1999). Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad Kristjan Tamla osas süüdimõistmised ja sanktsioonid (sh erialaorganite sanktsioonid), ärikeelud ja piirangud ning ei esine muid asjaolusid, mis välistaksid õiguse tegutseda Fondivalitseja ärisuuna juhina. Kristjan on omandanud majandusteooria magistrikraadi Exeteri ülikoolist (2005.a) ja rahvamajanduse eriala bakalaureuse kraadi Tallinna Tehnikaülikoolist (1999.a). Kristjan Tamla ei oma Fondivalitseja aktsiaid. Kristjan Tamla omab füüsilise isikuna 0,1% Fondist.

Fondivalitseja poolt Fondile osutatava valitsemisteenu sisu. Fondivalitseja poolt Fondile osutatavad Tingimustele vastavate investeerimisotsuste ja riskide haldamisega seotud teenused sisaldavad: investeringute otsimist Baltikumis (Eestis, Lätis Leedus); investeringutele vajaliku tehnilise, juriidilise, ärilise, finantsilise, jms due diligence'i teostamist; investeerimisotsusega kaasnevate riskide hindamist ja haldamist; investeringutega seotud ostu- ja müügiläbirääkimiste pidamist ning vajalike lepingute sõlmimist Fondi nimel; investeerimisotsuste tegemist. Kohustuste täitmisel lähtub Fondivalitseja IFS-ist, Fondi Tingimustest ning oma põhikirjast ja sise-eeskirjadest ning Fondivalitseja järgib tema suhtes kehtivat äriühingu juhtimise kohta kehtivat korda.

Lisaks osutab Fondivalitseja Fondile teenuseid, mis sisaldavad: Osakute väljalaskmise korraldamist; Osakute turustamise korraldamist; vajaduse korral Osakuomanikele omandiõigust tõendavate dokumentide väljastamist; Osakuomanikele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamist ning muud klienditeenindust; Fondi vara arvestuse pidamist; Fondile kuuluvate SPVde raamatupidamist ja sellega seotud teenuseid; Fondi vara ja Osakute puhasväärtuse määramist; Fondi tulu arvestamist, jaotamist ja jaotamise korraldamist Osakuomanike vahel; Fondivalitseja ja Fondi tegevuse õigusaktidele ja Tingimustele vastavuse jälgimist, sh asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamist; Fondi dokumentide säilitamist; Fondi valitsemisega seotud õigusteenu osutamist; Fondi investeringute valitsemise, sh kinnisvara haldamise, kapitalistruktuuri, äristrateegia, ühinemist, omandamise, jms Fondi investeringutega seotud nõustamist; eelnevalt nimetatud tegevustega otseselt seotud tegevusi.

Fondivalitseja tegevuste edasiandmine. Fondivalitseja võib õigusaktidega ja Fondi Tingimustega sätestatud ulatuses ja korras kolmandatele isikutele edasi anda Fondi valitsemisega seotud tegevusi kui see on Osakuomanike seisukohalt majanduslikult otstarbekas. Ülesannete edasiandmine kolmandale isikule ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.

Fondivalitseja tasustamise põhimõtted. Fondivalitseja nõukogu liikmetele tasu ei maksta. Fondivalitseja juhatuse liikmete ja juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvate töötajate tasustamise põhimõtted lähtuvad üldisest printsibiist tagada juhatuse liikmete ja töötajate motiveeritus, kuid mitte soodustada riskide võtmist, mis ei ole kooskõlas Fondivalitseja valitsetavate fondide riskiprofiilide ja põhikirjade või tingimustega. Tasustamise kirjalikud kokkulepped peavad olema selged, üheselt mõistetavad ning vältima huvide konfliktide tekkimist. Fondivalitseja juhatuse

liikmetele ja juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatele töötajatele võib maksta tulemustasu üksnes Fondivalitseja nõukogu sellekohase otsuse alusel, kui sellise tasu maksmine on mõistlikus vastavuses juhatuse liikme või töötaja ülesannetega, otstarbekas ning põhi- ja tulemustasu osakaal mõistlikus vahekorras. Tagatud tulemustasu maksmine on erandlik ning lubatud vaid uute juhatuse liikmete või töötajate värbamisel ja ainult esimesel aastal. Fondivalitseja juhatuse liikmetele ja juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatele töötajatele makstakse igakuist põhitasu ning vältimaks huvide konflikte, siis Fondivalitseja juhatuse liikmele või juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatele töötajale Fondivalitseja valitsetavate fondide investeringute tegemisel sellest sõltuvat tulemustasu ei maksta. Fondivalitseja makstud töötasud on avaldatud Fondivalitseja majandusaasta aruannetes (vt punkt 1.10 „Viidetena esitatud teave“). Fondivalitseja nõukogu ja juhatuse liikmetel ning juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatel töötajatel ei ole õigust mitterahalistele hüvitistele Fondivalitsejalt ja/või tema tütarettevõtjatelt osutatavate teenuste eest. Samuti ei ole nõukogu liikmetel, juhatuse liikmetel ega juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatel töötajatel õigust hüvitistele Fondivalitsejalt ja/või Fondivalitseja tütarettevõtetelt nende ametiaja lõppemisel.

Fondivalitsejal ei ole auditi- ega tasustamiskomiteed.

Käesoleval ajal ei ole vastu võetud otsuseid muudatuste kohta seoses Fondivalitseja üldjuhtimisega, sealhulgas Fondivalitseja nõukogu, juhatuse või juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatele töötajate koosseisus.

Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad isikud, kes ei ole haldus-, juht- või järelevalveorgani liikmed ja kes osalevad otseselt või kaudselt Fondivalitseja kapitalis või hääleõigustes määral, millest tuleb Eesti õiguse kohaselt teatada.

Fondivalitsejale teadaolevalt puuduvad kokkulepped, mille kasutamine võib tulevikus põhjustada muudatusi Fondivalitseja kontrollis.

Fondivalitseja raamatupidamise aastaaruanded on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standarditest (EFS). Fondivalitseja konsolideeritud majandusaasta aruanded 2021, 2020 ja 2019 on avalikustatud ja investoritele kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee](http://www.eften.ee). 2021, 2020 ja 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruanded on auditeerinud Fondivalitseja audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas märkuseid ei ole olnud. Alates Fondivalitseja viimasest aruandluskuupäevast (31.12.2021) ei ole toimunud olulisi muutusi Fondivalitseja finantsseisundis.

Fondivalitseja omavahendid peavad lisaks IFS-s sätestatud miinimumtingimustele katma ka Fondivalitseja kutsealasest hooletusest tulenevat riski, mis on piisavad Fondivalitseja valitsetavate alternatiivsete investeerimisfondidega seotud kohustuste täitmiseks. Juhul, kui Fondivalitseja katab kutsealasest hooletusest tulenevaid riske omavahendite arvel, on täiendavate omavahendite suurus minimaalselt 0,01% valitsetavate alternatiivfondide varade või portfelli väärtusest. Alternatiivselt võib Fondivalitseja kutsealasest hooletusest tuleneva riski katmiseks kasutada vastutuskindlustust. Omavahendeid võib Fondivalitseja investeerida likviidsesse varasse või lühiajaliselt kergesti rahaks vahetatavasse varasse ja neid ei või kasutada suurema riskiga varasse investeerimiseks. Omavahendeid ei või kasutada spekulatsiooniks.

Fondivalitseja ei ole eelneva 12 kuu jooksul olnud seotud ühegi kohtu- või vahekohtumenetlusega ning Fondivalitsejal puudub teave mis tahes tsiviil-, haldus- või kriminaalmenetluse algatamise kohta Fondivalitseja või Fondivalitseja tütarettevõtte suhtes, millel oleks oluline mõju Fondivalitseja või tütarettevõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

### 7.3. DEPOSITOORIUM

Fondi deponitoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn, Eesti, LEI kood 549300PHQZ4HL15HH975. Depooleping on sõlmitud Fondivalitseja ja deponitooriumi vahel 14.06.2021. Swedbank AS on Eestis registreeritud krediidasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks.

Depositooriumi poolt osutatava teenuse sisu. Depositoorium hoiab Fondi vara ja teostab kontrolli Fondivalitseja poolt Fondi arvel tehtavate tehingute üle. Depositooriumil on õigus sõlmida Fondi vara hoidmiseks, sellega arveldamiseks ja muude ülesannete täitmiseks ning edasi andmiseks lepinguid kolmandate isikutega. Depositoorium peab oma tegevuses ja erinevate tegevuste edasi andmisel rakendama vajalikku hoolsust, tagamaks, et vastava kolmanda isiku organisatsiooniline ja tehniline tase ning finantsseisund võimaldavad tal täita oma kohustusi. Tegevuste edasi andmine kolmandatele isikutele ei vabasta Depositooriumit vastutusest Fondi vara hoidmisel.

Depositoorium vastutab Fondile või Osakuomanikule kahju eest, mis on tekkinud seoses Depositooriumi või kolmanda isiku, kellele Depositoorium on ülesanded edasi andnud, poolt hoitava vara kaotsi minekuga või asjaoluga, et ei ole rakendatud piisavat hoolsust õigusaktides sätestatud kohustuste täitmisel. Depositooriumi vastutus on välistatud kui Depositoorium tõendab, et vara kaotamineku tingis Depositooriumist või kolmandast isikust, kellele Depositoorium on ülesanded on edasi andnud, sõltumatu väline sündmus, mille tagajärjed oleksid vaatamata Depositooriumi jõupingutustele olnud vältimatud.

Depositooriumi tegevusega võib kaasned a erinevaid huvide konflikte. Depositoorium võib osutada sarnaseid teenuseid, mida ta osutab Fondile, ka teistele investeerimisfondidele. Sealhulgas võib Depositoorium osutada sarnaseid teenuseid kinnisvarafondidele ning Depositooriumiga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele fondidele. Sellest tulenevalt võib tekkida huvide konflikt Fondi ja Depositooriumi teiste klientide vahel. Lisaks võivad tekkida huvide konfliktid seose Depositooriumi poolse ülesannete edasiandmisega, sh juhul kui ülesanded on edasi antud Depositooriumiga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele. Võimalike huvide konfliktide maandamiseks juhindub Depositoorium õigusaktides sätestatust ning on kehtestanud vastavasisulised sisereeglid ja -piirangud.

#### **7.4. AUDIITOR**

Fond ja Fondivalitseja audiitoriteks on Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers, registrikood 10142876, asukoht Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti. Täpsemat teavet Fondi audiitori kohta saab audiitori veebilehelt aadressil <http://www.pwc.com/ee/et>. Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers on Eesti Audiitorkogu (veebileht <https://audiitorkogu.ee/>) liige.

#### **7.5. OSAKUTE REGISTRIPIDAJA**

Osakud on registreeritud elektroonilises vormis. Enne Osakute noteerimist Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil, on Osakud registreeritud Swedbank AS-is, asutatud 07.01.1992, registrikoodiga 10060701, asukohaga Liivalaia 8, 1540, Tallinn, Eesti, LEI kood 549300PHQZ4HL15HH975. Swedbank AS on Eestis registreeritud krediidiasutus, kelle üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon. Swedbank AS on kantud Eesti äriregistrisse 11.07.1996 ning on asutatud määramata ajaks. Seoses Osakute noteerimise ja kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldataval väärtpaberibörsil, muutub Fondi Registripidaja ning selleks on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registrikoodiga 14306553, asukohaga Maakri 19, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik LEI kood 485100001PLJJ09NZT59.

Registripidaja tegutseb vastavalt väärtpaberite registreerimist ja nendega tehingute tegemist sätestavatele õigusaktidele.

#### **7.6. KINNISVARA HINDAJA**

Fondi või Fondi SPV-dele kuuluvaid kinnisvarainvesteeringuid hindab Colliers International Advisors OÜ, registrikood 11330404, aadress Lõotsa 2a, Tallinn, Eesti, tel (+372) 6160771, asutatud 11.12.2006. a. Colliers International Advisors OÜ on kantud Eesti äriregistrisse 13.12.2006 ning on asutatud määramata ajaks. Colliers International Advisors OÜ LEI kood on 549300UMBDSM535GQR46. Täpsemat teavet saab Colliers International veebilehelt [www.colliers.com](http://www.colliers.com), mis ei ole osa Prospektist. Fondi Tütarettevõtjatele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute hindamise kohta on Prospektile lisatud kinnisvaraportfelli hindamise koondaruanne (lisa 1), mis on koostatud Colliers International Advisors OÜ, poolt Fondivalitseja taotlusel Lisatud Fondi kinnisvaraportfelli hindamise koondaruanne on lisatud Prospektile Colliers International Advisors OÜ nõusolekul, kes on selle osa sisu Prospekti jaoks kinnitanud. Täpsemat teavet saab Colliers International veebilehelt [www.colliers.com](http://www.colliers.com). Colliers International Advisors OÜ, ega hindamise koondaruande allkirjastanud isikud, ei oma osalust Fondis.

## **8. FONDI TASUD JA KULUD**

Fondi poolt makstavad tasud ja kulud on toodud käesolevas Prospekti peatükis. Ükski Fondi teenusepakkuja ei saa Fondiga seotud ülesannete täitmise eest tasusid või muid hüvesid kolmandatelt isikutelt.

**Fondi valitsemistasu** on 1,5% aastas Fondi varade puhasväärtusest. Valitsemistasu ei arvestata Fondi varadelt, mis on: 1) investeeritud Fondivalitseja valitsetavatesse teistesse investeerimisfondidesse; 2) krediidiasutuste hoiustel. Fondi valitsemistasu arvestatakse igakuiselt ning makstakse Fondile välja hiljemalt aruandekuule järgneva



kuu viimasel Tööpäeval. Valitsemistasu arvestatakse baasil 1/12 aastas. Fondil puudub edukustasu. Edukustasu võib olla Alusfondidel, kuhu Fond investeerib.

**Fondi depootasu** on (ei sisalda käibemaksu):

- 0,05% aastas Fondi aktive turuväärtuselt kuni 50 miljonit eurot;
- 0,03% aastas Fondi aktive turuväärtuselt üle 50 miljoni euro;
- minimaalselt 7 200 eurot aastas.

Fondi depootasu arvutatakse igakuiselt ja makstakse välja hiljemalt aruandekuule järgneva kuu viimasel Tööpäeval. Lisaks depootasudele on Fond kohustatud hüvitama depositeerimise teenuse osutamise käigus tekkinud põhjendatud kulud.

**Fondi tegevusega seotud kulud ja tasud.** Fondivalitseja võib lisaks valitsemistasule ja depootasule katta Fondi arvelt Fondi tegevusest tulenevaid kulusid ja tasusid, mis on seotud:

- Fondi varaga tehingute tegemisega
- Fondi vara omamise, haldamise, hooldamise, heakorra ja kindlustamisega;
- Fondi raamatupidamis- ja auditeerimisteenusega;
- nõustamise ja juriidilise õigusabiga;
- kohtu- ja vahekohtu menetluste ja otsuste täitmisega;
- laenulepingute sõlmimise ja tagatiste (sh hüpoteekide) seadmisega;
- Fondi vara hindamisega;
- intresside tasumisega;
- finantsinstrumentide kasutamisega;
- krediitiasutuste teenustasudega (sh hoiustele kehtestatud negatiivse intressiga), komisjonitasudega, deponeerimistasudega, postikuludega, esinduskuludega, riigilõivudega ja ametkondade menetluskuludega; maksude ja nende maksimisega kaasnevate kuludega;
- Fondi vara maaklerteenusega (maaklerteenuse kuluks on ka Fondivalitseja müügijuhiga seotud kulu, kelle ülesandeks on Fondi vara üürile andmine);
- Osakute emiteerimise, registreerimise ja hoidmisega;
- Osakuomanikele ja avalikkusele vajaliku teabe edastamise ja muu klienditeenindamisega;
- Fondi moodustamise, reorganiseerimise ja likvideerimisega (sh seotud nõustamiskuludega);
- muude Fondi igapäevase tegevuse eesmärkide täitmisel tekkivate pisikuludega.

Fondi arvelt kaetavad tasud ja kulud võib tasuda ka otse läbi investeerimise eesmärgil loodud eriotstarbeliste ettevõtete (edaspidi SPV), millega seoses need tasud ja kulud on tekkinud, arvelt. Fond katab ka investeerimiskulud, mis on seotud kinnisvara väärtuse tõstmise ja säilitamisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, kulud seoses parenduse ja remondiga seotud kulud), milliseid ei loeta kuludeks, vaid Fondi investeringuteks. Investeerimiskuludeks on muuhulgas ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, arhitektitasud ja muude konsultantide kulud.

Fondi ja SPVde arvel kalendriaastal makstavad tasud ja kulud kokku ei tohi ületada 30% Fondi varade puhasväärtusest.

Fondi arvel tasumisele kuuluvad tasud ja kulud tasutakse teenuse osutajale vastava arve alusel või seadusest või haldusorgani otsusest tulenevalt (nt riigilõivu või haldusorgani toimingute menetlustasu kohta ei esitata arvet). Seejuures valitsemistasu ja depootasu ei või maksta ettemaksena.

## 9. MAKSUD

Allpool on esitatud kokkuvõtte Fondi üldistest ning valdkonnapõhistest maksustamise põhimõtetest. Kokkuvõtte eesmärk on anda ülevaade sellistest maksustamise põhimõtetest, mida kohaldatakse Fondile ning selle Osakuomanikele. Alolev kokkuvõtte ei ole laialatuslik, kõikehõlmav ja põhjalik maksuülevaade ning seda ei peaks tõlgendama ühelgi juhul professionaalse maksunõustamisena. Maksustamist puudutav seadusandlus võib ajas muutuda. Lisaks võivad konkreetsele Osakuomanikule kohalduvad maksustamise põhimõtted sõltuda tema juriidilisest vormist, residentsusest, Osakutega tehingute tegemiseks kasutatavast platvormist (nt investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto), jms ning seeläbi mõjutada väärtuspaberitelt teenitavat tulu. Iga investor peaks Pakkumise või Osakute omandamise maksualaste küsimustega pöörduma professionaalsete maksunõustajate poole.

## 9.1. TULUMAKS

Fondi tulu ja Osakuomaniku poolt saadud tulu maksustatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Fondi ja/või Osakuomaniku kohustus tasuda tulumaksu võib vähendada Osakuomaniku tulu.

### Fondi tulu.

Fond on lepinguline investeerimisfond, mistõttu kuulub Fondi teenitud tulu maksustamisele vaid piiratud juhtudel. Fondi Eestist teenitud tulu maksustatakse järgmistel juhtudel:

- Eesti asuva kinnisasja ning kinnisvaraga seotud õiguste ja nõuete võõrandamisel;
- Eestis asuva kinnisvara SPV võõrandamisel kui Fondile kuulus kinnisvara SPVs vähemalt 10%line osalus;
- Kinnisvarafondis osaluse võõrandamisel (sh usaldusühingu tüüpi fondist kinnisvara realiseerimisest tekkinud kapitalitulu väljamaksmisel/osaluse tagastamisel), mille varast võõrandamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh läbi SPVde) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust;
- Intressitulu kinnisvarafondist, mille varast intressi saamise hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh läbi SPVde) üle 50% ning milles kinnisvarafond omas vähemalt 10%list osalust.

Fondi välisriigist teenitud tulu maksustatakse vastavas riigis kehtivatest õigusaktidest tulenevalt.

### Osakuomaniku poolt saadav tulu.

Eesti residentist juriidiline isik. Eesti residentist juriidilise isiku puhul kuulub Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel soetusmaksumuselt kõrgema hinnaga ja/või Fondist tehtava väljamakse saadud tulu tema kasumi hulka ning maksustatakse kasumi jaotamisel. Erandiks on krediidasutused, mis peavad kord kvartalis tasuma ettevõtte tulumaksu avansilisi makseid määraga 14%. Osakuomanikul on õigus Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel tekkinud tulust maha arvata Osakute võõrandamise ja soetamisega otseselt seotud ja dokumentaalselt tõestatud kulud.

Eesti residentist füüsiline isik. Eesti residentist füüsilise isiku puhul kuulub Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel soetusmaksumuselt kõrgema hinnaga ja/või Fondist tehtava väljamaksena saadud tulu maksustamisele õigusaktides sätestatud tulumaksumääraga (20%). Erandiks on investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto kaudu Osakutega tehinguid tegevad Osakuomanikud, kelle tulu maksustatakse vastavale investeerimisplatvormile kehtivate tulumaksureeglite alusel. Fondist tehtav väljamakse ei kuulu maksustamisele kui väljamakse aluseks olev tulu on juba maksustatud. Osakuomanikul on õigus Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel tekkinud tulust maha arvata Osakute võõrandamise ja soetamisega otseselt seotud ja dokumentaalselt tõestatud kulud.

Mitteresident. Mitteresidentist Osakuomaniku puhul Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel soetusmaksumuselt kõrgema hinnaga ja/või Fondist tehtava väljamaksena saadud tulu maksustatakse Eestis juhul, kui mitteresidentile kuulub Osakute võõrandamise ja/või Fondi likvideerimise ja/või Fondist tehtava väljamakse tegemise hetkel (edaspidi koos Tehingu tegemise hetkel) Fondis vähemalt 10%line osalus ning Fondi varast moodustavad Tehingu tegemise hetkel või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul otse või kaudselt üle 50% Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised. Lisaks võidakse mitteresidentist Osakuomaniku puhul Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel ja/või Fondist tehtava väljamaksena teenitud tulu maksustada tema residentriigi maksuseaduste kohaselt. Osakuomanikul on õigus Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel tekkinud tulust maha arvata Osakute võõrandamise ja soetamisega otseselt seotud ja dokumentaalselt tõestatud kulud.

Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel soetusmaksumuselt kõrgema hinnaga teenitud tulult peab investor ise deklareerima ja sellelt tulumaksu tasuma.

Osakuomanikule Fondist tehtava väljamakse alusel teenitud tulult tulumaksu kinni ei peeta kui väljamakse aluseks olev tulu oli eelnevalt maksustatud. Osakuomanikule Fondist tehtava väljamakse alusel teenitud tulult, mis ei ole eelnevalt maksustatud ega tulumaksust vabastatud, toimub tulumaksu kinni pidamine järgimiste põhimõtete alusel:

- Eesti residentist juriidilisest isikust Osakuomanikule tehtavalt väljamakselt tulumaksu kinni ei peeta;
- Eesti residentist füüsilisest isikust Osakuomanikule tehtavalt väljamakselt peab tulumaksu kinni Fond. Erandiks on investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto kaudu olevad Osakuomanikud;
- Mitteresidentist isikust Osakuomanikule tehtava väljamakse puhul üldjuhul tulumaksu kinni ei peeta. Erandiks on väljamakse mille varast väljamakse hetkel või sellele eelneva kahe aasta jooksul moodustasid

otse või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad (sh läbi SPVde) üle 50% ning milles mitteresidendil oli väljamakse saamise hetkel vähemalt 10%line osalus.

## **9.2. KÄIBEMAKS**

Käibemaksuga maksustatakse Fondi igapäevaseks toimimiseks kasutatavad erinevad teenused (nt depooteenused, registriteenused). See tähendab, et nende teenuste kasutamisele lisandub käibemaks, mis vähendab Osakuomaniku tulu.

## **10. LISAD**

Prospektile on lisatud järgnevatel lehtedel järgmised lisad:

1. Kinnisvarainvesteeringute hindamise raport

## Lisa 1. Kinnisvarainvesteeringute hindamise raport

Colliers International Advisors OÜ poolt on 5. veebruaril 2022 koostatud eksperthinnang nr 35/E/22 Elamuarendus – asukohaga, Järveküla küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti (täpsed aadressid toodud allpool) asuvate kinnisasjade osas. Hinnatav vara moodustab 41711/44540 suuruse mõttelise osa kinnistust registriosaga nr 4141402, asukohaga Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa, mille turuväärtus väärtuse kuupäeva, so. 31. detsembri 2021 seisuga on 3 990 000 eurot (kolm miljonit üheksasada üheksakümmend tuhat eurot).

Hinnatav vara koosneb 52-st katastriüksusest, mis paiknevad erinevatel aadressidel asukohaga: Järveküla, Rae vald, Harju maakond, Eesti, hindamisaruande koondandmed on toodud alljärgnevalt.

### Hindamisaruande nr. 35/E/22 koondandmed

Tellijä	EFTEN Capital AS		(reg. nr. 11505542)	
Hindaja	Colliers International Advisors OÜ (reg. No. 11330404)			
Tellimusleping	hindamisteenuse leping nr. 07/E/21	alkkirjastatud 17.11.2021		
Omanikud	Rikensberg OÜ - 2829/44540 kaasomandist	(reg. nr. 10332186)		
	Tohvri-Kivi OÜ - 41711/44540 kaasomandist	(reg. nr. 16217902)		
Hinnatav vara	Hinnatav vara moodustab 41711/44540 suuruse mõttelise osa kinnistust registriosaga nr 4141402, asukohaga Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa. Kõnealune kinnistu registriosaga nr 4141402 koosneb kokku 54-st katastriüksusest. Vastavalt 30.04.2021.a. sõlmitud ja kõnealuse kinnistu registriosaga III jakku kantud kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppele (notari ametitegevuse raamatu registri nr 1284, notar Liivi Laos) koosneb hinnatav vara kokku 52-st katastriüksusest. Katastriüksuste loetelu on toodud allpool.			
Üldkirjeldus	Hinnatav vara sisaldab elamu-, transpordi-, äri- ja üldkasutatavaid-alasid, kokku 52 eraldiseisvat katastriüksust, mis paiknevad erinevatel aadressidel asukohaga: Järveküla, Rae vald, Harju maakond, Eesti			
Kinnisvara arenduse nimi	„Uus-Järveküla“			
Adress	Katastritunnus	Registriosaga number	Pindala, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Kindluse tee 42	65301:001:5960	4141402	3 606	Elamumaa 100%
Kindluse tee 40	65301:001:5961	4141402	3 606	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 16	65301:001:5973	4141402	1 999	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 7	65301:001:5989	4141402	3 666	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 2	65301:001:5992	4141402	3 565	Elamumaa 100%
Liiva tee 28	65301:001:5993	4141402	3 603	Elamumaa 100%
Liiva tee 13	65301:001:5994	4141402	3 602	Elamumaa 100%
Liiva tee 15	65301:001:5996	4141402	3 602	Elamumaa 100%
Liiva tee 24	65301:001:5998	4141402	2 550	Elamumaa 100%
Kindluse tee 25	65301:001:5999	4141402	2 424	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 18	65301:001:6006	4141402	1 998	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 3	65301:001:6007	4141402	2 401	Elamumaa 100%
Liiva tee 20	65301:001:6008	4141402	2 414	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 12	65301:001:5962	4141402	2 004	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 9	65301:001:5964	4141402	3 602	Elamumaa 100%
Kindluse tee 33	65301:001:5965	4141402	2 035	Elamumaa 100%
Kindluse tee 31	65301:001:5966	4141402	2 002	Elamumaa 100%
Liiva tee 30	65301:001:5967	4141402	3 148	Elamumaa 100%
Liiva tee 21	65301:001:5968	4141402	4 368	Elamumaa 100%
Kindluse tee 36	65301:001:5969	4141402	7 456	Ärimaa 100%
Liiva tee 32	65301:001:5970	4141402	3 009	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 11	65301:001:5975	4141402	3 003	Elamumaa 100%

Uus-Järveküla tee 1	65301:001:5976	4141402	2 401	Elamumaa 100%
Kindluse tee 29	65301:001:5977	4141402	2 004	Elamumaa 100%
Kindluse tee 27	65301:001:5978	4141402	2 663	Elamumaa 100%
Liiva tee 26	65301:001:5979	4141402	2 924	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 14	65301:001:5980	4141402	2 005	Elamumaa 100%
Liiva tee 19	65301:001:5981	4141402	3 597	Elamumaa 100%
Tohvre tee 2	65301:001:5984	4141402	2 598	Elamumaa 100%
Liiva tee 36	65301:001:5985	4141402	3 606	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 20	65301:001:5991	4141402	1 503	Elamumaa 100%
Liiva tee 34	65301:001:6000	4141402	3 713	Elamumaa 100%
Kindluse tee 23	65301:001:6002	4141402	3 636	Elamumaa 100%
Kindluse tee 38	65301:001:6003	4141402	3 754	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 10	65301:001:6004	4141402	2 004	Elamumaa 100%
Liiva tee 17	65301:001:6005	4141402	3 597	Elamumaa 100%
Liiva tee 22	65301:001:6011	4141402	3 636	Elamumaa 100%
Tohvre tee 1	65301:001:6012	4141402	2 984	Elamumaa 100%
Uus-Järveküla tee 5	65301:001:5959	4141402	5 018	Üldkasutatav maa 100%
Uus-Järveküla tee 8	65301:001:5963	4141402	5 040	Üldkasutatav maa 100%
Liiva tee L4	65301:001:5971	4141402	10 533	Transpordimaa 100%
Kindluse tee 34	65301:001:5972	4141402	6 118	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Liiva tee 13a	65301:001:5974	4141402	501	Üldkasutatav maa 100%
Liiva tee L8	65301:001:5982	4141402	539	Transpordimaa 100%
Kindluse tee L9	65301:001:5983	4141402	910	Transpordimaa 100%
Uus-Järveküla tee L1	65301:001:5986	4141402	1 868	Transpordimaa 100%
Tohvre tee	65301:001:5987	4141402	1 581	Maatulundusmaa 100%
Liiva tee L9	65301:001:5988	4141402	1 017	Transpordimaa 100%
Kindluse tee 35	65301:001:5990	4141402	42 000	Üldkasutatav maa 100%
Uus-Järveküla tee L2	65301:001:5995	4141402	6 273	Transpordimaa 100%
Kindluse tee L6	65301:001:6001	4141402	1 832	Transpordimaa 100%
Kindluse tee L7	65301:001:6009	4141402	9 084	Transpordimaa 100%
Kommentaariid	Hinnatavale 41711/44540 mõttelisele osale vastavate katastriüksuste pindala on kokku 208 557 m <sup>2</sup> kogu maa-alast (222 698 m <sup>2</sup> ). Hinnatav vara koosneb elamu-, transpordi-, äri-ning üldkasutatava maa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksustest.			
	Elamu- ja äriotstarbelise arenduspotentsiaaliga katastriüksuseid on kokku 38: täpsemalt 37 elamuarenduspotentsiaaliga katastriüksust ning üks äriotstarbeline katastriüksus, mille pindala kokku on 116 243 m <sup>2</sup>			
Omandivorm	kinnistu (kinnisasja) mõtteline osa (kaasomand)			
Kasutusotstarve	Olemasolev kasutus		Alternatiivne kasutus	
	Elukondlik		Elamuarendus – korterid müügiks	
Katastriüksuste põhiparameetrid	Katastriüksuste pindala kokku, m <sup>2</sup>	Sh. Transpordimaa, m <sup>2</sup>	Üldkasutatav ja ühiskondlike ehitiste maa, m <sup>2</sup>	Elamu- ja ärimaa, m <sup>2</sup>
	208 557	33 637	58 677	116 243
Planeeritav hoonestus (ehitusõigus)	Projekteeritud SBPm <sup>2</sup>	ehitusmaht	kokku, Planeeritud korterite ja äripindade müüdav pind, m <sup>2</sup>	
	29 130		27 091	
Hinnangu eesmärk	hinnatava vara turuväärtuse hindamine tellija siseseks kasutamiseks (sh finantsaruandluseks) ning esitamiseks laenuandjale.			
Hinnangu kasutajad	hindamisaruanne on koostatud esitamiseks tellijale (EFTEN Capital AS), sealhulgas tellijaga seotud üksustele, audiitoritele ja finantsasutustele.			

Hindamise alused	hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele, koostanud Eesti Hindajate Ühingu poolt (EKHÜ), mis põhineb rahvusvahelistel hindamisstandarditel (IVS). Hindamisaruandes kasutatud terminid ja hindamismetoodika vastavad Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Professional Standards “Red Book” põhimõtetele.
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none"> <li>hindamine tugineb tellija poolt esitatud arenduse ajagraafikule. Hindamine on tehtud eeldusel, et esitatud arenduskontseptsioon ja planeeritud ajakava kehtivad ning sellega ole väärtuse kuupäeval toimumas ega planeeritud mingeid juriidilisi ja kontseptuaalseid muudatusi.</li> <li>kuna ülevaatuse kuupäev, väärtuse kuupäev, hindamisaruande kuupäev ja kinnistusraamatu väljavõtete tegemise kuupäev ei lange omavahel kokku, siis on hindamisel eeldatud, et ülevaatuse kuupäeva, väärtuse kuupäeva, hindamisaruande kuupäeva ja kinnistusraamatu väljavõtete tegemise kuupäeva vahelisel perioodil ei ole kinnisasja osas tehtud mingeid füüsilisi ega juriidilisi muudatusi.</li> <li>eeldatakse, et vara arendatakse vastavalt <b>eksperthinnangus</b> kirjeldatud plaanidele, ajakavale ja spetsifikatsioonidele. Eeldatakse, et ehitustööde kvaliteet on hea ning vastab kõikidele nõuetele.</li> </ul>
Ülevaatuse kuupäev	31.01.2022 (väline visuaalne ülevaatus)
Väärtuse kuupäev	31.12.2021
Hindamisaruande kuupäev	05.02.2022
Hindamismeetod	<p>hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on kasutatud residuaalmeetodit (Residual Approach), mis on kombineeritud tulu- ja kulumeetodist.</p> <p>Arenduspotentsiaaliga hoonestamata kinnistute ehk arenduskruntide hindamisel on residuaalmeetod sobivaim, kontrollarvutusena on residuaalmeetodi kaudu leitud hinnatava vara turuväärtuse suurusjärgu kinnitamiseks kasutatud ka võrdlusmeetodit.</p>
Hindamistulemus	
<i>Turuväärtus</i>	EUR 3,990,000   Kolm miljonit üheksasada üheksakümmend tuhat eurot
Käibemaks	hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu
Hindamistulemuse täpsus	arvestades hinnatava vara olemust ja mahtu, on hindajate hinnangul hindamistulemus keskmise täpsusklassiga (s. o +/- 10%).
Hinnang likviidsusele	<p>hinnatava vara likviidsus on hindaja hinnangul väärtuse kuupäeva turusituatsioonis keskmine.</p> <p>Kommentaar: Eesti maaturu kontekstis on hindamistulemus ca 4 miljonit eurot veidi kõrgem tavapärasest keskmisest tehingusummast. See avaldab mõju likviidsusele, kuna piirab potentsiaalsete ostjate arvu (suurem osa arendusmaadega teostatud tehingud jääb alla 1,0 miljoni euro piiri).</p> <p>Arvestades väärtuse kuupäeva seisuga aktiivset nõudlust arenduspotentsiaaliga kinnistute järele on hinnatava vara <u>likviidsus hinnanguliselt keskmine</u></p>
Turustatavuse kommentaar	<p>Võttes arvesse kinnisvaraturu olukorda väärtuse kuupäeval, tuginedes teadaolevatele teostatud turutehingutele ning aruteludele turuosalistega varade osas väärtusega üle 1 miljoni euro, on hindajad seisukohal, et hinnatava vara hinnanguline müügiperiood väärtuse kuupäeva turusituatsioonis on 6 kuni 12 kuud</p> <p>Alternatiivne võimalus turustamiseks on müüa eraldi katastriüksused väikearendajatele või ehitusettevõtetele. Hindajad on seisukohal, et hinnatava vara müügi puhul eraldi üksustena (eraldi katastriüksustena), oleks vara hinnanguline müügiperiood väärtuse kuupäeva seisul turusituatsioonis kuni 24 kuud.</p>
Märkused	puuduvad

Käesoleva töö teostamisel on hindajad tuginenud tellija poolt edastatud informatsioonile. Hindamisaruanne nr. 35/E/22 on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2015).

Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindajate kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015).

Hindamisaruandes loetletud tingimused, töös kasutatavad lisad, eeldused ja kitsendused on aruande lahutamatu osa. Esitatud tulemusi, arvamusi ja järeldusi tuleks arvesse võtta ainult hindamisaruande kui terviku kontekstis. Täiendav teave, sealhulgas dokumendid ja hindajatele edastatud teave, mis ei sisaldu aruandes, samuti täiendavad selgitused arvutuste ja järelduste kohta on saadaval eelneval kokkuleppel.

Turuväärtuse muutuse tõenäosus

Hinnatava vara turuväärtus on leitud väärtuse kuupäeva seisuga. Pidevalt muutuvad majanduslikud, sotsiaalsed, poliitilised ja füüsilised tingimused mõjutavad kinnisvara väärtust. Käesolev hinnang peegeldab turu tegelikku olukorda ning tingimusi hinnangu andmise aja seisuga. Kuna turud ja turutingimused võivad muutuda, võib väärtuse kohta antud hinnang mingil ajal osutuda ebaõigeks või ebasobivaks.

12.03.2020 kuulutas Vabariigi Valitsus välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas eesmärgiga tõkestada koroonaviiruse levikut Eestis. Eriolukord kestis kuni 17.05.2020, kuid teatud piirangud jäid kehtima ka edaspidi. 11.03.2021 kehtestas Vabariigi Valitsus uusi üle Eesti kehtivaid rangemaid piiranguid seoses koroonaviiruse pandeemia nn teise lainega. Nimetatud piirangud kehtivad osaliselt ka hindamisaruande koostamise kuupäeval. Eriolukorrast ja muudest piirangutest tulenenud muutused majanduslikes, sotsiaalsetes ja poliitilistes tingimustes võivad hindaja hinnangul avaldada jätkuvalt teatud negatiivset mõju kinnisvara likviidsusele ja väärtusele.

Eelnevast tulenevalt on soovitatav uue hinnangu tellimine peale olukorra stabiliseerumist.

Koostaja:

Kinnitaja:

Aleksander Sibul, MRICS  
RICS registreeritud hindaja  
kutseline hindaja  
kutsetunnistus nr. 176330, vara hindaja tase 7  
Eesti Hindajate Ühingu liige  
Royal Institute of Chartered Surveyors liige  
Colliers International Advisors OÜ

Kristi Sammal  
kutseline hindaja  
vara hindaja tase 7  
kutsetunnistus nr. 176336  
Maa-ameti maa hindamise litsents 106 MA-mh  
Eesti Hindajate Ühingu liige  
Colliers International Advisors OÜ