

## EFTEN UNITED PROPERTY FUND

### OSAKUTE AVALIKU PAKKUMISE PROSPEKT

Käesolev EFTEN United Property Fund-i (Eestis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond; edaspidi **Fond**), prospekt (edaspidi **Prospekt**) on koostatud ja avalikustatud EFTEN Capital AS-i kui Fondi fondivalitseja (edaspidi **Fondivalitseja**) poolt kuni 10 000 000 (kümne miljoni) Fondi osaku (edaspidi **Osak**) avalikuks pakkumiseks (edaspidi **Pakkumine**) nii kutselistele kui mittekutselistele investoritele.

Pakkumine toimub üksnes Eestis, st Osakuid ei pakuta avalikult ega mitteavalikult üheski teises riigis. Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid.

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 4.3-4.9/3018 all. Prospekti Finantsinspeksioonis registreerimine 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.</b>	<b>SISSEJUHATAV 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	7
1.12.	PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	8
<b>2.</b>	<b>KOKKUVÕTE</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>RISKITEGURID</b>	<b>12</b>
3.1.	FONDILE JA TEGEVUSVALDKONNALE OMASED RISKID	13
3.2.	RISKID, MIS ON SEOTUD FONDI OSAKUTEGA	15
<b>4.</b>	<b>PAKKUMINE</b>	<b>15</b>
4.1.	PAKUTAVAD OSAKUD	15
4.2.	PAKKUMISE LÄBIVIIMINE	16
4.3.	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	19
<b>5.</b>	<b>FONDI OSAKUD JA NENDEGA SEOTUD ÕIGUSED</b>	<b>19</b>
5.1.	ÜLDINE TEAVE FONDI OSAKUTE KOHTA	19
5.2.	OSAKUTEGA SEOTUD ÕIGUSED	20
5.3.	OSAKUOMANIKUD	21
<b>6.</b>	<b>TEAVE FONDI KOHTA</b>	<b>21</b>
6.1.	ÜLDINE INFORMATSIOON	21
6.2.	FONDI EESMÄRK JA STRATEEGIA	21
6.3.	FONDI INVESTEERIMISPOLIITIKA	22
6.4.	FONDI TULU JAOTAMISE POLIITIKA	23
6.5.	FONDI TEGEVUS JA FINANTSTEAVE	24
6.6.	KOHTU- JA VAHEKOHTU MENETLUSED	24
6.7.	JUHTIMINE	24

6.8.	FONDI VARADE PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE.....	24
6.9.	TEABE AVALDAMINE .....	25
6.10.	FONDI LÕPETAMINE .....	25
7.	<b>FONDI TEENUSEPAKKUJAD .....</b>	<b>26</b>
7.1.	ÜLDIST .....	26
7.2.	FONDIVALITSEJA .....	26
7.3.	DEPOSITOORIUM.....	30
7.4.	AUDIITOR.....	31
7.5.	OSAKUTE REGISTRIPIDAJA.....	31
7.6.	KINNISVARA HINDAJA .....	31
8.	<b>FONDI TASUD JA KULUD.....</b>	<b>31</b>
9.	<b>MAKSUD .....</b>	<b>32</b>
9.1.	TULUMAKS .....	32
9.2.	KÄIBEMAKS .....	33

# 1. SISSEJUHATAV ÜLDINFO

## 1.1. KOHALDATAV ÕIGUS

Osakute Pakkumine viiakse läbi Eestis Vabariigis kehtiva õiguse alusel. Prospekt on koostatud 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 koostatud vastavalt Delegeeritud Määruse lisadele 1, 4 ja 11 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 Maakohtus, kui seadus ei näe ette teisiti.

## 1.2. VASTUTAVAD ISIKUD JA VASTUTUSE ULATUS

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab Fondivalitseja. Prospektis sisalduv teave pärineb Fondivalitsejalt ja muudest Prospektis märgitud allikatest. Fondivalitseja võtab endale täieliku vastutuse Prospektis Fondi kohta esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti registreerimise 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 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 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 Osakutesse investeeringu tegemist.

## 1.3. PROSPEKTI KUUPÄEV JA PROSPEKTI KAASAJASTAMINE

Prospektis esitatud andmed on esitatud 16.06.2021 kuupäeva seisuga, kui Prospekti tekstis pole viidatud teistsugusele kuupäevale. Viited Prospekti kuupäevale tähendavad viiteid Prospekti registreerimise kuupäevale.

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

Juhul, kui pärast Prospekti registreerimist ilmnevad Prospektis sisalduva teabega seotud mistahes uued olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada Osakute kohta hinnangu andmist, koostatakse Prospekti lisa, mis registreeritakse Finantsinspektsioonis. Prospekti lisa koostamine võib olla vajalik näiteks Fondivalitseja poolt Fondi Tingimuste, Fondi Osakute 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 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 saavad või võivad saada 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 16.06.2021, kusjuures 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 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“, „kavatus“, „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 väärtpaperite 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, krediidandjate ja -vahendajate ning väärtpapierituru üle;
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;
ISIN kood	rahvusvaheline väärtpaperite identifitseerimise number, mis antakse igale väärtpaperile nende registreerimisel ja on iga väärtpaperi puhul unikaalne. Eestis annab ISIN kood 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 väärtpaperitesse 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;
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 Osakute avalik pakkumine;
Pakkumishind	Pakutavate Osakute pakkumishind;
Pakutavad Osakud	Kuni 10 000 000 Osakut, mida pakutakse avalikult käesoleva Prospekti alusel;
Prospekt	Käesolev Fondi Pakutavate Osakute avaliku pakkumise prospekt;
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaperite 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. Alates Osakute kauplemisele võtmisest Nasdaq Tallinna väärtpapieribörsil, on Osakute registripidajaks Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registrikood 14306553.
SPV	Eriotstarbeline ühing Fondi investeringuteks; tuleb ingliskeelsete sõnade "Special Purpose Vehicle" esitähedest;

Tööpäev	Iga kalendripäev, välja arvatud laupäev ja pühapäev ning Eesti Vabariigi riigipüha või mõni muu päev, mida asjaomane maksesüsteemide haldaja käsitleb riigipühana.
---------	--

## 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.

## 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 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/2021/06/KIID-7.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/06/KIID-7.pdf</a>
Fondivalitseja 2020.a 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.a 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>
Fondivalitseja 2018.a majandusaasta aruanne	EFTEN Capital AS 2018.a konsolideeritud majandusaasta aruanne (lk. 4-25) ja vandeaudiitori aruanne (lk. 26-27)	<a href="https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/05/Aruanne_11505542-1-1.pdf">https://efTEN.ee/wp-content/uploads/2021/05/Aruanne_11505542-1-1.pdf</a>

## 1.11. PROSPEKTI KINNITAMINE

Prospekt on koostatud Prospektimääruse alusel ja kohaselt. Prospekti on Eesti Vabariigis pädeva asutusena kinnitanud Finantsinspeksioon registreerimisnumbri 4.3-4.9/3018 all.

Prospekti Finantsinspeksioonis registreerimine 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. Finantsinspektsiooni 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 registreeritud Finantsinspektsioonis 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 Finantsinspektsiooni 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 Osakutesse investeerimisel peab põhinema Prospektil tervikuna. Käesolevat kokkuvõtet või selle tõlget koostanud isikud võtavad vastutuse käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva info eest vaid juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või Prospekti teiste osadega vastuolus või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega põhiteavet, mis aitaks investoril Pakutavatesse Osakutesse investeerimise otsust teha. Prospektile ei saa tugineda Osakute edasimüümisel. 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 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 Finantsinspektsioon 21.06.2021 registreerimisnumbri 4.3-4.9/3018 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 Finantsinspektsioonis kooskõlastatud lepinguline alternatiivfond. Fond on asutatud tähtajatult. Fond on avalik fond, mille Osakuid pakutakse avalikult Eestis. Fond on kinnine lepinguline investeerimisfond, mistõttu Fondi Osakuid ei võeta Osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi. Kinnise fondi osakuid saab võõrandada vaid turuvälise (OTC) tehingu kaudu ja peale Fondi Osakute börsil noteerimist börsisüsteemi kaudu vastava likviidsuse olemasolu korral. 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 aktsiasse, võlakirjadesse, laenulepingutesse, (edaspidi **Otseinvesteeringud**) ning kinnisvaraga seotud investeerimisfondidesse (edaspidi **Alufondid**). Seejuures võib kinnisasjadesse investeerimisel omandada Fondi arvel ka esemeid, mis on vajalikud kinnisasjade haldamiseks. Lisaks võib Fondi raha paigutada krediitiasutuste 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.

Fond on moodustatud Fondivalitseja juhatuse 26.04.2021 otsuse alusel ning käesoleva Prospekti raames on tegemist Fondi esimese emissiooniga. Seega ei ole Fondil Prospekti kuupäeva seisuga Osakuomanikke, sh ei oma Fondivalitseja Fondi Osakuid.

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 juhatuse liiget: Viljar Arakas (volitused kehtivad kuni 21.05.2023.a) ja Maie Talts (volitused kehtivad kuni 22.02.2024.a). Fondivalitseja nõukogul on viis liiget: Hannes Tamjärv (nõukogu esimees) ja liikmed Arti Arakas, Jaan Pillesaar, Olav Miil ja Peeter Mänd. Kõigi nõukogu liikmete volitused on kehtivad kuni 29.01.2024.a.

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

### Fondi peamine finantsteave

Fond on moodustatud 26.04.2021 Fondivalitseja juhatuse otsuse alusel ning käesoleva Prospekti avaldamise seisuga puudub Fondil varasem finantsteave. Fondi tegevuse alustamise järgselt esitatakse ja regulaarselt uuendatakse finantsteavet (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 konkreetsed põhiriskid?

**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 suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid); 2) nõuete Fondile (või SPV-le) kuuluva kinnisvara üürikuult vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürikuult); 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 mittekaueldavatesse 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 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.

## Oluline teave 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 kuni Osakute noteerimiseni ja avalikult kauplemisele võtmiseni Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil. Alates Osakute kauplemisele võtmisest Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil, on Osakute registripidajaks Nasdaq CSD.

Osakud annavad Osakuomanikule võrdsetel alustel võrdsed õigused. Osakud ei anna Osakuomanikule otsustusõigust vastava Fondi varaga tehingute tegemisel. Osakud ei anna hääleõigust ja 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 parandada enda omandis olevaid Osakuid;
- saada teavet Fondi tegevuse kohta vastavalt Prospektis sätestatule;
- 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 plaanib Fondivalitseja ja rakendab parimaid jõupingutusi Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 2021. a lõpuks, kuid mitte hiljem kui 31.05.2022. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse Osakute registreerimiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul ja teeb muud vajalikud toimingud, mis on eelduseks Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul. Juhul kui Osakuid ei ole hiljemalt 31.05.2022 Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul kauplemisele võetud, taotleb Fondivalitseja mõistliku aja jooksul Finantsinspeksioonilt loa Fondi likvideerimiseks, v.a juhul, kui Fondi tingimusi muudetakse ja Fond muutub tähtajaliseks fondiks ning selline otsus kooskõlastatakse Finantsinspeksiooni poolt. Osakute noteerimise järgselt ei plaani Fondivalitseja kasutada turutegija teenuseid.

### Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

**Tururisk** – Fondi tootlus ei ole garanteeritud, st Osakuomaniku investeeringu 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 Tallinna väärtpaberiturul, kuid ei saa tagada, et Pakutavad Osakud kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Samuti ei ole Osakute kauplemisele võtmise järgselt Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 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 10 000 000 Pakutavat Osakut. Pakkumine sisaldab ainult uusi emiteeritavaid Osakuid. Pakkumise käigus omandatud 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 vastavat teenust osutavad. Pakutavate Osakute märkimise miinimumarv on 1 Osak. Maksimumarvu ei ole kehtestatud. Pakkumise üldine ajakava:

Pakkumisperiood	22.06.2021 kell 9.00 (EET) - 31.05.2022 kell 11.00 (EET)
Vaheperiood	Periood, mis algab Pakkumisperioodi kestel iga kalendrikuu esimesel kalendripäeval ja lõpeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval, (v.a esimene vaheperiood) ja milliste vaheperioodide kaupa emiteeritakse Fondi Osakuid. Seejuures erandina algab esimene Vaheperiood Pakkumisperioodi alguse kuupäevaga ja lõpeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval.
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 esitatud märkimiskorraldused loetakse esitatuks järgmisel Vaheperioodil.

**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 Osakuid märkida soovivad isikud osalevad Osakute märkimisel võrdsetel alustel, s.t Pakkumise käigus ei ole kellelgi eesõigust Osakuid märkida ega mistahes teisi eeliseid või eriõigusi. Seejuures Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residentid. Osakuomaniku nõustus 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 esimesel Vaheperioodil on Osaku nimiväärtus 10 eurot. Alates teisest Vaheperioodist on Pakutavate Osakute hind Osaku eelmise kalendrikuu puhasväärtus. Fondivalitseja määrab ja avaldab oma veebilehel [www.efTEN.ee/united](http://www.efTEN.ee/united) Osaku puhasväärtuse aruandeperioodile (kalendrikuu) järgneva kalendrikuu viimasel Tööpäeval.

**Pakkumisperiood.** Pakkumise periood algab 22.06.2021 kl 09.00 ja lõpeb 31.05.2022 kl 11.00 Eesti aja järgi, mille jooksul investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Osakuid arvestades, et miinimumarv on 1 Osak ning Osakute emiteerimine toimub Vaheperioodide kaupa. Pakutavate Osakute märkimiseks tuleb investoril esitada märkimiskorraldus.

**Märkimiskorraldused.** Pakutavate Osakute märkimine toimub Eestis Nasdaq CSD kontohaldurite kaudu. 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 esitamise seotud kulud või maksmisele kuuluvad tasud. Kontohaldur võib võtta investoritelt märkimise seoses teenustasu, millise tasu suuruse kohta saab teavet kontohaldurilt. Nimetatud tasu lisatakse Investori poolt märgitavate Pakutavate Osakute hinnale. Märkimiskorralduse esitamise seoses võib investor oma kontohaldurit koheselt blokeerida tema kontol rahasumma, mis vastab märgitud Pakutavate Osakute koguhinnale. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult sellises summas, mis on olemas tema kontol märkimiskorralduse esitamise ajal. Lisaks võib investor kontohaldurit blokeerida vajaliku rahasumma märkimiskorralduse esitamise seotud teenustasu katmiseks. Investor peab tagama piisavate rahaliste vahendite olemasolu tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol märkimiskorralduse esitamise hetkel. Juhul, kui Osakuid märgitud mahus investorile välja ei lasta, 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
Summa:	Summa (eurodes), mille ulatuses investor soovib Osakuid märkida

**Jaotamine.** 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 Osakuid märkida sooviva investori märkimiskorraldused kokku. Osakuid märkida soovivatele investoritele jaotatakse Osakuid kogu nende poolt märgitud Osakute ulatuses, eeldusel, et märgitud Osakute koguarv ei ületa Osakute märkimise Pakkumise perioodil (12 kuu jooksul) 10 000 000 piiri. Kui märgitud Pakutavate Osakute koguarv ületab Pakkumise perioodil (12 kuu jooksul) 10 000 000 piiri, jaotatakse Osakuid proportsionaalselt märgitud Osakute ulatuses vastavas Vaheperioodis, kus piirmäär ületati. Iga investor saab teavet temale jaotatud Pakutavate Osakute arvu kohta kontohaldurilt, esitades sellekohase päringu.

Kui investori märkimisavaldus 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 kulusid) 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.

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

**Osaluse osakaalu vähenemine (lahjenemine).** Fondi Osakuid emiteeritakse regulaarselt (üks kord kuus). Iga täiendava Osaku väljalaskmine vähendab olemasolevate Osakuomanike Osakute väärtuse suhtelist osakaalu Fondi varades.

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

Osakute pakkuja on Fondi Fondivalitseja - EFTEN Capital AS, kes on Eestis 2008. aastal aktsiaseltsina asutatud ja tegutsev fondivalitseja, mille eesmärgiks on 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 asukoht on Eesti ja Fondivalitseja tegutseb Eestis kehtiva õiguse alusel.

### Miks see prospekt koostatakse?

Osakute emiteerimisest saadud rahalisi vahendeid kasutab Fondivalitseja Fondi investeerimistegevuse finantseerimiseks vastavalt Prospektis ja Fondi Tingimustes sätestatud investeerimisstrateegiale ja -poliitikale. Prospekti seisuga ei ole sõlmitud Fondi nimel siduvaid kokkuleppeid või lepinguid konkreetsete investeringute tegemiseks.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Osakud nimiväärtuse või selle lähedase hinnaga, on oodatav brutotulu ca 100 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,05 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on ca 99,95 miljonit eurot.

Pakkumisega seoses ei ole sõlmitud mitte ühtegi emissiooni tagamise lepingut. Fondivalitsejal on õigus Fondi Osakuid märkida. Puuduvad Pakkumise seisukohast olulised huvid või huvide konfliktid.

## 3. RISKITEGURID

Investeerimine 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 puudub Pakkumisperiodi alguses tegevuse ajaluguning 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 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 majanduskriisis 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 üürikuult saadav rahavoog moodustada suure osa Fondi portfelist ja/või saadavast rahavoost. Seetõttu võivad ootamatud negatiivsed arengud sellise investeringu 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 Otseinvesteringute (nt vastaspoole suutmatust tasuda intressi- või põhiosa makseid); 2) nõuete Fondile (või SPV-le) kuuluva kinnisvara üürikuult vastu (nt vastaspoole suutmatust teha üürikuult makseid); 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.

**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 krediidasutuse 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 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.

**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 üüritulo on piirangute tõttu oluliselt alanenud. Kuigi Prospekti koostamise ajaks on viirusepuhang taandumas, ei ole välistatud selle leviku taashoogustumine Prospekti kehtivuse perioodil. Prospekti koostamise ajal puuduvad Fondil kinnisvarainvesteeringud. Seetõttu võib viirusepuhangu hoogustumine ja piirangute taaskehtestamine mõjutada Fondi eelkõige Pakkumisperioodi teisel poolel peale esimeste kinnisvarainvesteeringute tegemist. Piirangutega kaasnev oodatust madalam renditulu võib avaldada Fondi finantstulemustele ja tootlusele negatiivset mõju.

**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 ilmnenuid kinnisvara ehitustehnilisi vigu, kinnisvara ajutiselt kasutuskõlbmatuks muutumisega kaasnevat renditulude langust, nakkushaiguse puhangust tingitud otsesest 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 emiteerimine). 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 krediidivahendajad 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. Fondi esimestel tegevusaastatel ei pea Fondivalitseja refinantseerimise ja intressiriski realiseerumist tõenäoliseks, sest varade soetamisel plaanib Fondivalitseja sõlmida pikemaajalisi finantseerimislepinguid. Samuti ei ole Prospekti koostamise seisuga rahvusvahelistel finantsturgudel ette näha märkimisväärset intressimäärade tõusu Fondi esimeste tegevusaastate jooksul.

**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. Esimestel tegevusaastatel keskendub Fondivalitseja eelkõige Fondi investeeringute portfelli üles ehitamisele, mistõttu ei ole likviidsusriski realiseerumine Fondi esimestel tegevusaastatel 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

**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 Tallinna väärtipaberiturul hiljemalt 31.05.2022, kuid ei saa tagada, et Pakutavad Osakud kindlasti noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Samuti ei ole Osakute kauplemisele võtmise järgselt Nasdaq Tallinna väärtipaberiturul 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** – Prospekti kuupäeva seisuga plaanib Fondivalitseja Osakute noteerimist Nasdaq Tallinna väärtipaberiturul 2021. a lõpuks, kuid mitte hiljem kui 31.05.2022. 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 Finantsinspeksioonilt loa Fondi likvideerimiseks v.a juhul, kui Fondivalitseja juhatuse otsustab Fondi tingimusi muuta selliselt, et Fond muutub tähtajaliseks fondiks ning selline otsus kooskõlastatakse Finantsinspeksiooni poolt.

## 4. PAKKUMINE

Vastavalt Fondivalitseja 14.06.2021 juhatuse otsusele, pakub Fondivalitseja avalikult ja Fond emiteerib Eestis füüsilistele ja juriidilistele isikutele (kelleks võivad olla nii mitte-kutselised kui kutselised investorid) kuni 10 000 000 Fondi 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 48510000KCGG1CKSH394. 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).

Osakute Pakkumise Prospekti on pädeva asutusena Eestis kinnitanud Finantsinspeksioon 21.06.2021.a.

### 4.1. PAKUTAVAD OSAKUD

Pakutavad Osakud ja Pakkumise maht	Fondi Osakud, mille igaühe nimiväärtus on 10 eurot. ISIN: EE3500001609 Fondi Osakud emiteeritakse lähtudes Fondivalitseja otsusest Fond moodustada ning Finantsinspeksiooni kooskõlastusest Fondi Tingimustele.
Osakute pakkumishind	Emiteeritavate Osakute pakkumishind esimesel Vaheperioodil on Osaku nimiväärtus ning alates teisest Vaheperioodist edasistel emiteerimistel Osaku eelmise kuu 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	Fond laseb välja kuni 10 000 000 (kümme miljonit) Osakut. Pakkumine sisaldab ainult uusi Osakuid. Pakkumise 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 Osaku proportsioonile Fondi varadest (vt täpsemalt käesoleva Prospekti punkt 5.2.3).
Pakutavatest Osakutest tulenevate õiguste tekkimise aeg	Fondi 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	22.06.2021 kell 9.00 (EET) - 31.05.2022 kell 11.00 (EET)
	Vaheperiood	Periood, mis algab Pakkumisperioodi kestel iga kalendrikuu esimesel kalendripäeval ja lõpeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval (v.a esimene vaheperiood) ja milliste vaheperioodide kaupa emiteeritakse Fondi Osakuid. Seejuures erandina algab esimene vaheperiood Pakkumisperioodi alguse kuupäeval ja lõpeb sama kalendrikuu viimasel Tööpäeval.
	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 esitatud märkimiskorraldused loetakse esitatuks järgmisel Vaheperioodil.
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 Osakuid märkida soovivad isikud osalevad Osakute märkimisel võrdsetel alustel, s.t Pakkumise käigus ei ole kellelgi eesõigust Osakuid märkida ega mistahes teisi eelseid või eriõigusi. Seejuures Osakuid ei või märkida Ameerika Ühendriikide (USA) residendid. Osakuomanikul on kohustus teavitada Fondivalitsejat viivitamatult asjaoludest, mis võivad tingida Osakuomaniku kvalifitseerumise USA residendiks. Fondivalitseja ei vastuta kahju eest, mis potentsiaalsel investoril või Osakuomanikul võib tekkida seoses Pakkumise ja USA residendiks olemise või selleks muutumisega.	
Tüüpinvestori kirjeldus	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.  Investor, kellel puudub eelnev kogemus fondi osakutesse ja/või kinnistesse alternatiivsetesse investeerimisfondidesse investeerimisel, peaks konsulteerima professionaalse investeerimisenõustajaga, saamaks aru investeerimisega kaasnevatest riskidest, sh riskide ja oodatava tootluse seostest.	
Märkimise koguselised piirmäärad	Investor võib märkida mis tahes koguse Pakutavaid Osakuid arvestades seejuures, et Pakutavate Osakute märkimise miinimumarv on 1 Osak. Maksimumarvu ei ole kehtestatud.	



## Osakute märkimise kord

Investorid võivad esitada Osakute märkimiskorraldusi Pakkumise perioodi jooksul, sh esitatavate märkimiskorralduste hulk ei ole piiratud. 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 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

	Summa:	Summa (eurodes), mille ulatuses investor soovib Osakuid märkida
	<p>Märkimiskorraldus tuleb esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. 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 muutmise 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, 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 muutmise jõustumise 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 ülekanndmine	<p>Osakute väljalase toimub Pakkumisperioodi jooksul igakuiselt. Pakkumisperioodi iga kalendrikuu moodustab pakkumise Vaheperioodi, mille raames laekunud osakute märkimiskorraldused realiseeritakse ja Osakud lastakse välja. Vaheperioodi osakute väljalase ei lõpeta Pakkumisperioodi, vaid tagab Osakute korrapärase ja ajakohase väljalaske vastavalt Tingimustele.</p> <p>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 puhaskväärtus.<sup>1</sup></p> <p>Väljalastavate Osakute kogus on märkimiskorralduses märgitud rahalise investeeringu summa ja arvatud Osaku puhaskväärtuse jagatis. Osakuid lastakse välja ka murdosakutena, mille kogus arvutatakse kuni kolme komakohani. Ümardamisel kasutatakse järgmisi reegleid: arvud NNN,NNN0 kuni NNN,NNN4 ümardatakse arvuks NNN,NNN ja arvud NNN,NNN5 kuni NNN,NNN9 ümardatakse arvuks NNN,NN(N+1).</p> <p>Osakud lastakse välja, kantakse Registripidaja poolt registrisse ning kantakse investori väärtpaberikontole hiljemalt viiendaks Tööpäevaks peale Vaheperioodi lõppu.</p>	
Pakkumise tulemustest teatamine	<p>Fondivalitseja avalikustab Pakkumise tulemused koos informatsiooniga Vaheperioodide lõpu seisuga välja lastud Osakute kohta Fondivalitseja veebilehel hiljemalt viis Tööpäeva peale iga Vaheperioodi lõppu.</p>	

<sup>1</sup> Pakkumishinna kujunemise näide vaheperioodil mai 2022.a. Investor märgib Fondi Osakuid enne 2022.a mai kuu viimase tööpäeva (31.05.2022) kella 11:00. Osaku väljalaskehinnaks on Fondi Osaku puhaskväärtus 30.04.2022 seisuga, mille Fondivalitseja avaldab 31.05.2022 tööpäeva lõpuks. Mai lõpust viie Tööpäeva jooksul arvutatakse investorile välja lastavate Fondi Osakute kogus, jagades investeeritud summa Osaku väljalaskehinnaga (arvestades murdosakute ümardamisreegleid) ning kantakse Registripidaja poolt registrisse ja investori väärtpaberikontole hiljemalt 07.06.2022.

Alamärkimine ja pakkumise tühistamine	Pakkumisel ala- ja ülemärkimist 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.
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.
Lahjenemine	Fondi Osakuid emiteeritakse regulaarselt (üks kord kuus). 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.

### 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 ei ole sõlmitud Fondi nimel siduvaid kokkuleppeid või lepinguid konkreetsete investeringute tegemiseks.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja märgitakse kõik Pakutavad Osakud nimiväärtuse või selle lähedase hinnaga, on oodatav brutotulu ca 100 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt 0,05 miljonit eurot. Seega Pakkumise eeldatav netotulu on ca 99,95 miljonit eurot.

## 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. 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 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 Osakuomaniku nõudmisel tagasi.

Fondivalitseja rakendab parimaid jõupingutusi Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 2021. a jooksul, kuid mitte hiljem kui 31.05.2022. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse Osakute registreerimiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul ja teeb muud vajalikud toimingud, mis on eelduseks Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul. Prospekti kuupäeva seisuga plaanib Fondivalitseja Osakute noteerimist Nasdaq Tallinna väärtpaberiturul 2021. a lõpuks. Osakute noteerimise järgselt ei plaani Fondivalitseja kasutada turutegija teenuseid.

**Osakute väljalaskmise, tagasivõtmise ning vahetamise tingimused ja kord.** Fond laseb Osakuid välja üks kord kuus. Osakuid lastakse välja Osaku väljalaskmishinnaga, milleks on Osaku puhasväärtus. Fondivalitseja ei lisa Osaku väljalaskmishinnale väljalaskmistasu. Osakute väljalaskmishind avaldatakse igal Osakute väljalaskepäeval (kuu viimasel Tööpäeval) Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united). Vahendaja teenustasude kohta, mida Osakuomanik peab seoses Osakute väljalaskmisega või regulaarselt (nt konto hooldustasu) oma arvelt kandma, saab Osakuomanik informatsiooni vastavalt finantsteenuse vahendajalt. Fond on kinnine investeerimisfond ning ei võta Osakuid Osakuomaniku nõudmisel tagasi ega vaheta neid Fondivalitseja teiste fondide osakute vastu.

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

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

## 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.

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 investeringute 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 investeringutega 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 ei ole Prospekti kuupäeva seisuga Osakuomanikke, sh ei oma Fondivalitseja 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 üleuroopaliseks tuvastamiseks. Fondi LEI kood kehtib kuni 07.05.2022 misjärel seda pikendatakse.

Fondi ja Fondivalitseja üle teostab järelevalvet Eestis pädeva asutusena Finantsinspektsioon. Finantsinspektsioon asub aadressil Sakala 4, Tallinn, Eesti. Täpsemat teavet Finantsinspektsiooni 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 ei võeta Osakuomanikelt nende nõudmisel tagasi. Kinnise fondi osakuid saab võõrandada sellisel juhul vaid turuvälise (OTC) tehingu kaudu ja peale Fondi Osakute börsil noteerimist börsisüsteemi kaudu vastava likviidsuse olemasolu korral. 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 pakkuvad 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 kapitaliikihtide

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 põhialustest.

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.

Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega ja valuutaposisioonidega kaasnevate riskide maandamiseks. See tähendab, et Fond ei investeeeri 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 investeeringud (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 „Investeeringupiirangud ja riskide hajutamise reeglid“).

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. Investeerimispoliitika muutmine**

Fondi investeerimispoliitika muutmise otsustab Fondivalitseja juhatus. Kui see on õigusaktidest tulenevalt vajalik, koostab Fondivalitseja seoses Fondi investeerimispoliitika 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 investeerimispoliitika 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 investeerimisel 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 investeerimisel kehtivad järgmised piirangud:

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

Fondi Tingimustes või seaduses sätestatud riskide hajutamise piiranguid võib mitte järgida 24 kuu jooksul Fondi Prospekti 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 investeerimisfondide seaduse kohaselt muu hulgas ostueesõiguse kasutamist väärtpaperite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaperite 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 investeerimispiirangute rikkumine, võtab Fondivalitseja viivitamatult tarvitusele abinõud rikkumise kõrvaldamiseks. Fondivalitseja informeerib Fondi Osakuomanikke rikkumiste kõrvaldamiseks tarvitusele võetud abinõudest viivitamatult vastavalt Prospekti punktile 6.9 „Teabe avaldamine“.

### 6.4. FONDI TULU JAOTAMISE POLIITIKA

Fondi tulu tekib tehtud investeringute kaudu. Fondi tulu kujuneb läbi investeringutelt teenitava rahavoo, investeringute väärtuse muutumise (nt kinnisvarahinna muutus) ning investeringute realiseerimise. Fondivalitseja teeb Osakuomanikele proportsionaalselt nende osalusele Fondis regulaarseid (üks kuni neli korda aastas) väljamakseid. Väljamakseid tehakse rahalise väljamaksena, mis teostatakse Fondi investeringutelt 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 investeringutelt 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 investeringute käibekapitaliks ning võimalikeks parenduskuludeks). Lisaks võib Fond erakorraliselt teha väljamakseid investeringute realiseerimisega laekuvast rahavoost.

Väljamaksed ei ole garanteeritud ning väljamakse eelduseks võib olla Fondi ja Fondi poolt tehtud investeringute 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 investeringutega seotud kohustuste katmiseks, jms).

Osakuomaniku tulu tekib Osaku puhasväärtuse 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.

## 6.5. FONDI TEGEVUS JA FINANTSTEAVE

Fond moodustati Fondivalitseja 26.04.2021 juhatuse otsusega ning alustas tegevust Fondi Tingimuste Finantsinspeksioonis kooskõlastamise järgselt. Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga on Fond tegutsev fond. Fondi tegevus on kooskõlas Eesti õigusaktides kehtivate nõuetega. Fond on lepinguline investeerimisfond s.t ei ole juriidiline isik ning seega ei kohaldu Fondile ühingujuhtimise kord (Hea Ühingujuhtimise Tava).

Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga puuduvad Fondil investeeringud. Fondi tegevusajaloo puudumise tõttu ei esitata ajaloolist finantsteavet, kapitalisatsiooni ja võlgade aruannet. Fondi käibekapital on piisav Fondi moodustamisel. Investeeringutegevuse tegemiseks vajaliku lisakäibekapitali kavatakse hankida Pakkumise korraldamisel. Fondi tegevuse alustamise järgselt esitatakse ja regulaarselt uuendatakse finantsteavet (sh ülevaade Fondi investeeringutest, Osaku puhasväärtusest, Fondi ajaloolisest tootlusest, jms) Fondivalitseja veebilehel [www.eften.ee/united](http://www.eften.ee/united).

## 6.6. 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.

## 6.7. 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 „Investeeringu piirangud“).

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

## 6.8. 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 audiitorikontrolli 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 ilmnenuv vaeleartutuse korral arvutatakse Fondi uus õige Osaku puhasväärtus ümber juhul, kui Osaku puhasväärtus muutuks ümberartutuse tulemusena rohkem kui 1% Osaku puhasväärtusest. Avastatud vigadest puhasväärtuse arvutamisel teavitab Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja nõukogu. Juhul kui Fondi Osaku puhasväärtuse arvutamisel ilmnenuv 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. Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad Fondil investeeringud ja tegevusajalugu ning ei ole koostatud ühtegi finantsaruannet.

## 6.9. 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.

## 6.10. 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 väljamaksete tehakse Osakuomanikele rahas. Väljamakse tegemise järel Osakustutatakse 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 juhatuse 14.01.2009 otsusega antud fondivalitseja tegevusluba ning 20.11.2014 otsusega alternatiivfondi fondivalitseja tegevusluba.

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

Fondivalitseja tütarettevõtte EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ tegeleb Balti Kinnisvaraportfell AS-i kinnisvaraportfelli juhtimise ning eramandaadi alusel ärikinnisvara investeringute juhtimisega. Fondivalitsejal on võimekus ja esindused Fondile omandatavate investeringute 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 Žily's'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 10 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	2020	2019	2018
Jaotatud dividend (netodividend, EUR/aktsia kohta)	11,05	12,13	15,65

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 Põlvkond, Kodasema OÜ, KODAstay 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.

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.

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: 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. 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), Boodio Investeeringud OÜ, 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 ja OÜ Taali Grupp. Olav Miil omab keskharidust (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), ärikeelud 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 prahitud (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 Miil'le kuulub 5,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist.

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, Usaldusfond EFTEN Real Estate Fund 4 täisosaniku EFTEN Neljas GP OÜ, EFTEN Residential Fund usaldusfond täisosaniku EFTEN REF GP OÜ, PE FoF GP OÜ ja Miemma Holding OÜ juhatuse liige, Balti Kinnisvaraportfell AS-i nõukogu esimees, Coop Pank AS 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.

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 juridilise 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.

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. 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), ärikelud 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 kinnisvaraalastel täiendkoolitustel. Tõnu Uustalu'le kuulub läbi valdusettevõtte Arendusmaa OÜ 20,55% Fondivalitseja aktsiakapitalist.

Fondi igapäevast juhtimist korraldab Fondivalitseja jaeärisuuna juht Kristjan Tamla.

Kristjan Tamla, (sündinud 1976; elukoht Eesti) liitus EFTEN Capitaliga 2021. aasta jaanuaris. 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), ärikelud 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.

Fondivalitseja poolt Fondile osutatava valitsemisteenuse 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 õigusteenuse osutamist; Fondi investeringute valitsemise, sh kinnisvara haldamise, kapitalistruktuuri, äristrateegia, ühinemist, omandamiste, 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 tütarettvõtjatelt osutatavate teenuste eest. Samuti ei ole nõukogu liikmetel, juhatuse liikmetel ega juhtimis- või kontrolliülesandeid täitvatele töötajatel õigust hüvitistele Fondivalitsejalt ja/või Fondivalitseja tütarettvõtetelt 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 (IAS). Fondivalitseja konsolideeritud majandusaasta aruanded 2020, 2019 ja 2018 on avalikustatud ja investoritele kättesaadavad Fondivalitseja veebilehel [www.efTEN.ee](http://www.efTEN.ee). 2020, 2019 ja 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruanded on auditeerinud Fondivalitseja audiitor Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers. Audiitoril aruannete osas märkuseid ei ole olnud.

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 spekulatsioonideks.

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 tütarettvõtte suhtes, millel oleks oluline mõju Fondivalitseja või tütarettvõtja enda finantsseisundile või kasumlikkusele.

### 7.3. DEPOSITOORIUM

Fondi deponitorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia 8, Tallinn, Eesti. Depooleping on sõlmitud Fondivalitseja ja deponitoriumi 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.

Depositoriumi poolt osutatava teenuse sisu. Depositorium hoiab Fondi vara ja teostab kontrolli Fondivalitseja poolt Fondi arvel tehtavate tehingute üle. Depositoriumil on õigus sõlmida Fondi vara hoidmiseks, sellega arveldamiseks ja muude ülesannete täitmiseks ning edasi andmiseks lepinguid kolmandate isikutega. Depositorium 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 Depositoriumit vastutusest Fondi vara hoidmisel.

Depositorium vastutab Fondile või Osakuomanikule kahju eest, mis on tekkinud seoses Depositoriumi või kolmanda isiku, kellele Depositorium on ülesanded edasi andnud, poolt hoitava vara kaotsi minekuga või asjaoluga, et ei ole rakendatud piisavat hoolsust õigusaktides sätestatud kohustuste täitmisel. Depositoriumi vastutus on välistatud kui Depositorium tõendab, et vara kaotamineku tingis Depositoriumist või kolmandast

isikust, kellele Depositoorium on ülesanded on edasi andnud, sõltumatu väline sündmus, mille tagajärjed oleksid vaatamata Depositooriumi jõupingutustele olnud vältimatud.

Depositooriumi tegevusega võib kaasneda 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 juhendub Depositoorium õigusaktides sätestatust ning on kehtestanud vastavasisulised sisereeglid ja -piirangud.

#### 7.4. AUDIITOR

Fond audiitor 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 Tallinna väärtpaberibörsil, on Osakud registreeritud Swedbank AS-is, asutatud 07.01.1992, registrikoodiga 10060701, asukohaga Liivalaia 8, 1540, Tallinn, Eesti. 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. Peale Osakute noteerimist Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil, on osakud registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaalis, registrikoodiga 14306553, asukohaga Maakri 19, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik.

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 Lõõtsa 2a, Tallinn, Eesti. Täpsemat teavet saab Colliers International veebilehelt [www.colliers.com](http://www.colliers.com).

## 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) krediidasutuste 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 depositooriumile 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 maksmisega 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. Allolev kokkuvõtte ei ole laiaulatuslik, 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 väärtapaberitelt 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 residendist juriidiline isik. Eesti residendist 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 residendist füüsiline isik. Eesti residendist 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. Mitteresidendist Osakuomaniku puhul Osakute võõrandamisel ja/või Fondi likvideerimisel soetusmaksumuselt kõrgema hinnaga ja/või Fondist tehtava väljamaksena saadud tulu maksustatakse Eestis juhul, kui mitteresidendile 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 mitteresidendist 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 järgmiste põhimõtete alusel:

- Eesti residendist juriidilisest isikust Osakuomanikule tehtavalt väljamakselt tulumaksu kinni ei peeta;
- Eesti residendist füüsilisest isikust Osakuomanikule tehtavalt väljamakselt peab tulumaksu kinni Fond. Erandiks on investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto kaudu olevad Osakuomanikud;
- Mitteresidendist 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.