

Kokkuvõte

Baltic Horizon Fundi 30.oktoobril 2017.a registreeritud prospekti ja
27.novembril 2017.a registreeritud prospekti lisa kohta

Käesolev kokkuvõte on koostatud avaliku pakkumise ja kauplemisele võtmise prospekti (edaspidi Prospekt) tingimuste (edaspidi elementide) avalikustamiseks, mis on kooskõlas Euroopa Komisjoni määruse nr 809/2004 lisaga XXII. Need elemendid on struktureeritud jagudesse A – E (A.1 – E.7). Käesolev kokkuvõte sisaldab kõiki vajalikke elemente, mis peavad selliste väärtpaberite ja emitendi Prospekti kokkuvõttes olema. Tulenevalt sellest, et mõned elemendid ei pea olema avalikustatud, võib nummerdamisel esineda lünki. Isegi, kui element kuulub sellist tüüpi väärtpaberite ja emitendi puhul Prospektis avalikustamisele, on võimalik, et elemendi kohta pole siiski teavet. Sellisel juhul on märgitud elemendi lühikirjeldusse “ei ole kohaldatav”.

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

A.1	Hoiatus	<p>Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus. Kokkuvõttes esitatud teave tugineb Prospektis esitatud tabel, sh finantsinformatsioon, ning seetõttu tuleb seda lugeda koos Prospektiga tervikuna.</p> <p>Osakutesse investeerimise üle otsustamisel peab investor tutvuma terve Prospektiga. Investor peab võtma arvesse, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, võib tal tekkida kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud. Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatõepärane või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega edasi põhiteavet, mis aitaks investoril otsustada Osakutesse investeerimise üle.</p>
A.2	Emitendi nõusolek	Ei ole kohaldatav

Jagu B - Emitent

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Baltic Horizon Fund (Fond)
B.2	Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus	<p>Fond on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on kinnisvarafond.</p> <p>Fond on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>
B.3	Emitendiga ja selle tegevusega seotud võtmeküsimused	<p>Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Vt lisainfot Fondi investeerimispoliitika kohta allpool punktist B.34.</p> <p>Fondi reeglid registreeriti Eesti Finantsinspeksioonis 23. mail 2016. Fondi esmane avalik pakkumine viidi lõpule 29. juunil 2016 ning selle käigus kaasati 21 miljonit eurot omandamiseks uusi varasid. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ning võttis üle BOF-i varad ja kohustused, hõlmates ka kinnisvara portfelli. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused, sealhulgas ka selle kinnisvara portfelli, kuhu kuulus 5 ärikinnisvara. BOF-i osanikest said Fondi Osakute omanikud ja BOF-i osakud teisendati ümber Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100. BOF oli mitteavalik lepinguline kinnisvara investeerimisfond, mis oli registreeritud Eestis 1. septembril 2010 Eesti Finantsinspeksiooni poolt. 6. juulil 2016 noteeriti Fondi osakud Nasdaq Tallinna börsil. Novembris 2016 viidi lõpule Fondi osakute täiendav avalik pakkumine, millega kaasati 19.6 miljonit eurot uut kapitali uutesse objektidesse investeerimiseks. 23. detsembril 2016 noteeriti Fondi Osakud täiendavalt Nasdaq Stockholm börsil. Juunis 2017 viidi läbi Fondi Osakute täiendav avalik pakkumine, mille käigus kaasati 9,4 miljonit eurot täiendavat kapitali uute varade omandamiseks.</p> <p>Fond toodab kasumit osakuomanikele investeerides ärikinnisvarasse eelkõige Balti riikide pealinnade kesksetes ja strateegilistes asukohtades. Fond keskendub peamiselt täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vabu pindu ning stabiilne ja tugev rahavoog. Fond saab tulu Fondile kuuluvate pindade väljarentimisest rentnikele. Renditulu pidev sissevool on Fondile aluseks väljamaksete tegemisel osakuomanikele. Fond üritab saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides. Pikas perspektiivis on eesmärgiks saada ärikinnisvara portfelli suurusega 1,000 miljonit eurot ja NAV suurusega 500 miljonit eurot, et maksimeerida osakuomanike tulusid läbi kulu tõhususe, tagades kõrge tasemega likviidsus Osakutele ja tõsta kinnisvara, üürnike, kinnisvara klasside ja linnade mitmekesisust.</p> <p>Fondi investeerimisstrateegia eesmärk on kasutada ära Balti riikide suuremaid kinnisvara tootlusi. Colliersi andmetel jäid 2016. aasta lõpus Balti riikide pealinnades A-klassi büroo- ja</p>

		<p>kaubanduspindade tootlused vahemikku 5-6,8%. Sellega ületati Põhjamaade pealinnade tootlusi umbes 2,5% ja Varssavi ja Praha tootlusi umbes 1,5%. Suuremad kinnisvara tootlused võimaldavad Fondil tagada suurema rahalise tootluse, mis makstakse osakuomanikele välja väljamaksetena, pakkudes ühtlasi potentsiaalset kapitali väärtuse suurenemist, kuna tootlused võivad Balti riikides väheneda. Fondi eesmärk on hoida võlataset 50% Fondile kuuluva kinnisvara väärtusest, mis võimaldab pakkuda finantsvõimendust osakuomanike tootlusele ja kasutada ära hetkel madalaid intressimääri. Väljamaksete suuruse eesmärgiks 7–9% investeeritud kapitalilt aastas, mis makstakse välja kord kvartalis.</p> <p>Keskendumine Balti ärikinnisvarale põhineb ka rendituru positiivsetel suundumustel: madal vakantsuse määr, järkjärgult kasvavad rendihinnad ning suurte rahvusvaheliste rentnike märkimisväärne ja endiselt kasvav kohalolu. Lisaks toob suurenev aktiivsus Balti kinnisvara tehingute turul kaasa potentsiaalselt soetatavate pindade suurema kättesaadavuse, mis on Fondi investeerimisstrateegia seisukohalt tähtis.</p> <p>Fondi geograafilist fookust Balti riikidele toetab piirkonnas valitsev stabiilne makromajanduslik olukord. Kõik kolm Balti riiki on ELi liikmesriigid ja kasutavad vääringuna eurot. Nende majandus on kasvanud ELi keskmisest märkimisväärselt kiiremas tempos. SKP reaalkasvu järgi aastatel 2000–2016 (Eurostat) on nad 8 kõige kiiremini kasvava ELi liikme hulgas. Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt jääb Balti riikide majanduskasv edestama ELi keskmist. Lisaks on valitsemissektori ja erasektori võlatase Balti riikides ELi madalaimate hulgas. Leedu valitsemissektori võla ja SKP suhe, mis on kolmest kõige suurem, oli 2016. aasta lõpus 40% – see on märkimisväärselt väiksem 85% suurusest ELi keskmisest (Euroopa Komisjoni andmed).</p>
B.4a	Emitendi ja tema tegevusharu mõjutavate olulisimate suundumuste kirjeldus	<p>Balti riikide majandused on olnud ELis kõige kiiremini kasvavate majanduste hulgas. Perioodil alates 2000 kuni 2016 oli aastane SKP reaalkasv keskmiselt 4,0% Leedus (kiiruselt kolmas Euroopa Liidus), 3,6% Lätis (kiiruselt viies Euroopa Liidus) ja 3,2% Eestis (kiiruselt kaheksas). Samas kogu ELi SKP reaalkasv oli samal perioodil üksnes 1,3%. Euroopa Komisjon prognoosib, et suureneva eratarbimise ja taastuvate investeeringute toel ja jätkub kasv Balti riikides märkimisväärselt kiiremas tempos kui ELis tervikuna. Kogu EL saavutab eeldatavalt 2017. ja 2018. aastal SKP reaalkasvu 1,9%. Selle kõrval prognoosib Euroopa Komisjon Leedu kasvaks 2017. aastal 2,9% ja 2018. aastal 3,1%, Läti kasvaks 2017. aastal 3,2% ja 3,5% 2018. aastal ning Eesti kasvaks 2017. aastal 2,3% ja 2018. aastal 2,8%.</p> <p>Balti riikide valitsussektori rahandus paistab Euroopa kontekstis silma konservatiivse, vastutustundliku eelarvega ja võlast ülekoormamata. Balti riikidel on üks madalaimaid valitsussektori võlatasemeid ELis. Kui kogu ELi valitsussektori võla ja SKP suhe oli 2016.a lõpu seisuga 85%, moodustas Eestis valitsussektori võlg üksnes 10% SKPst (kõige madalam ELis), Lätis ja Leedus 40% (vastavalt 7. ja 8. kohal alustades madalaimast).</p> <p>Balti kinnisvaratehingute turu aktiivsus on kasvas viimastel aastatel tempokalt. Colliersi andmetel oli 2015. aastal kinnisvaratehingute käive summeeritult kõigis kolmes Balti riigis kokku kõigi aegade rekordit tähistav 1,4 miljardit eurot ja säilitas 2016. aastal kõrge taseme 1.2 miljardit. Büroo- ja kaubanduspinnad kokku moodustasid 2016. aastal umbes kaks kolmandikku tehingute mahust.</p> <p>A-klassi pindade tootlused on Balti pealinnades järkjärgult alanenud alates 2010. aastast. Selle taustaks on stabiilne ja kasvav majandus, paranevad kinnisvaraturu baasnäitajaid (vakantsuse määra alanemine ja rendihindade tõus), vähenenud laenuvõtmise kulud ja suur nõudlus rahavoogu tekitavate varade järele madalate intressimäärade keskkonnas. 2016. aasta lõpul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlus Riias 6,8%, Vilniuses 6,75% ja Tallinnas 6,5%. Vaatamata langustrendile on tootlused Balti pealinnades endiselt märkimisväärselt suuremad kui Poolas ja veelgi enam Põhjamaadega võrreldes. Colliersi hinnangul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade (ostukeskuste) tootlus 2016. aasta lõpus Varssavis 5,25%, Kopenhaagenis 4,25-5-25%, 3,9%-4,25% Oslos ja Stockholmis 3,5-4,0%.</p> <p>Kaasaegsete büroopindade kogumaht Balti pealinnades kasvas 2016. aastal bruto rendipinna arvestuses 9% võrra 1 765 tuhandele ruutmeetrile. Vabade büroopindade määr Vilniuses oli 4,5% Riias, 6,3% Vilniuses ja 6,9% Tallinnas. Arendustegevus on hoogustunud viimasel ajal Vilniuse ja Tallinna büroopindade turul, sest büroopindade nõudluse kasv on olnud pakkumise suurenemisest kiirem. Nõudlust on toetanud rahvusvaheliste ettevõtete uute jagatud teenuste keskuste avamised, eriti Vilniuses. Suur osa ehitatavatest büroohoonetest on juba eelnevalt välja renditud.</p> <p>Kaubanduspindade (ostukeskustes) maht kasvas Balti pealinnades bruto rendipinna arvestuses 2015. aastal 5% võrra 1 870 tuhandele ruutmeetrile. Vabu pindu ostukeskustes on vähe – Riias 2,7%, Vilniuses 1,6% ja Tallinnas 1,0%. Kõige edukamates Balti pealinnade kaubanduskeskustes ei olnud faktiliselt vabu pindu. Kaubanduspindade nõudlust on toetanud majapidamiste tarbimine</p>

		suurenemine, mis on olnud viimastel aastatel peamine majanduskasvu mootor Balti riikides. Perioodil 2014-2016 oli Balti riikides jaekaubanduse (välja arvatud mootorsõidukid ja mootorrattad) reaalkasv keskmiselt 4,8%, ületades sellega ELi 2,7% suurust kasvu ja 2,0% suurust kasvu euroalal. Kaubanduspindade sektoris on arendustegevus olnud tagasihoidlik ning jäänud Vilniuse ja Tallinna büroopindade arendustegevusele alla.																																																																														
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav.																																																																														
B.6	Emitendi aktsionärid	Osalustest Fondis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada. Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti. Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Fondi.																																																																														
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi osaku vastu). Ühinemise hetkel ei olnud Fondil varasid ega kohustusi. Seepärast on BOF-i ajaloolised finantsnäitajad ja tegevusnäitajad otseselt võrreldavad Fondi näitajatega peale ühinemist. Fondi auditeeritud konsolideeritud aruandes perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 on BOF-i finantstulemused enne ühinemist esitatud Fondi omadena. Sellepärast on Prospektis esitatud viimased BOF-i tulemused kui Fondi tulemused.</p> <p>Konsolideeritud finantsnäitajad, mis on esitatud allolevates tabelites pärineb järgmistest allikatest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaheperiood jaanuarist septembrini 2017 (ning vastav periood aastast 2016): audiitori poolt ülevaadatud Fondi konsolideeritud vahearuanne 2017.aasta esimese 9 kuu kohta, mis on koostatud IFRS standardite alusel; - Periood 2016. aasta: Fondi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 ja mis koostati IRSi standardite alusel; - Periood 2015. aasta: BOFi auditeeritud seadusega ette nähtud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2015 lõppenud aasta kohta, mis on koostatud vastavalt IFRSile; - Periood 2014. aasta: BOFi auditeeritud eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2014 ja 31. detsembril 2013 lõppenud aasta kohta. Kuna enne 2015. aastat kvalifitseerus BOF investeerimisettevõtjana IFRS 10 alusel, ei vasta need aruanded IFRS 10 sisalduvatele konsolideerimise nõuetele, mille kohaselt on investeerimisettevõtjad kohustatud oma tütarettevõtete konsolideerimise asemel kajastama neid õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kui see erand kõrvale jätta, on need eriotstarbelised finantsaruanded koostatud kõigi muude IFRSi standardite ja tõlgenduste alusel. <p>Fond raporteerib finantstulemusi konsolideeritud vormis. Enne 2015. aastat kvalifitseerus BOF IFRS 10 all kui investeerimisettevõtte. IFRS 10 konsolideerimise nõuete kohaselt peavad investeerimisettevõtte mõõtma tütarettevõtteid pigem õiglase väärtusega läbi kasumi ja kahjumi kui läbi nende konsolideerimise. Selleks, et anda võrreldavat finantsinformatsiooni aastate kohta enne aastat 2015, on koostatud eraldi konsolideeritud aruanded aastate 2014 kohta.</p> <p>Tabel 1: Fondi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>Jan - Sep 2016</th> <th>Jan - Sep 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Renditulu</td> <td>3,048</td> <td>6,073</td> <td>7,874</td> <td>5,334</td> <td>8,622</td> </tr> <tr> <td>Teenustasu tulu</td> <td>829</td> <td>2,062</td> <td>2,594</td> <td>1,810</td> <td>2,663</td> </tr> <tr> <td>Renditegevuse kulu</td> <td>-1,177</td> <td>-2,796</td> <td>-3,315</td> <td>-2,301</td> <td>-3,439</td> </tr> <tr> <td>Puhas renditulu</td> <td>2,700</td> <td>5,339</td> <td>7,153</td> <td>4,843</td> <td>7,846</td> </tr> <tr> <td>Halduskulud</td> <td>-665</td> <td>-984</td> <td>-2,190</td> <td>-1,462</td> <td>-1,935</td> </tr> <tr> <td>Muud äritulud</td> <td>-</td> <td>-267</td> <td>97</td> <td>95</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist</td> <td>-</td> <td>-10</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum</td> <td>611</td> <td>2,886</td> <td>2,737</td> <td>2,361</td> <td>339</td> </tr> <tr> <td>Ärikasum</td> <td>2,646</td> <td>7,498</td> <td>7,797</td> <td>5,837</td> <td>6,327</td> </tr> <tr> <td>Finantstulud</td> <td>72</td> <td>17</td> <td>14</td> <td>11</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Finantskulud</td> <td>-656</td> <td>-1,100</td> <td>-1,253</td> <td>-840</td> <td>-1,123</td> </tr> <tr> <td>Maksueelne kasum</td> <td>2,062</td> <td>6,415</td> <td>6,558</td> <td>5,008</td> <td>5,249</td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	Jan - Sep 2016	Jan - Sep 2017	Renditulu	3,048	6,073	7,874	5,334	8,622	Teenustasu tulu	829	2,062	2,594	1,810	2,663	Renditegevuse kulu	-1,177	-2,796	-3,315	-2,301	-3,439	Puhas renditulu	2,700	5,339	7,153	4,843	7,846	Halduskulud	-665	-984	-2,190	-1,462	-1,935	Muud äritulud	-	-267	97	95	77	Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-10	-	-	-	Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	611	2,886	2,737	2,361	339	Ärikasum	2,646	7,498	7,797	5,837	6,327	Finantstulud	72	17	14	11	45	Finantskulud	-656	-1,100	-1,253	-840	-1,123	Maksueelne kasum	2,062	6,415	6,558	5,008	5,249
	2014	2015	2016	Jan - Sep 2016	Jan - Sep 2017																																																																											
Renditulu	3,048	6,073	7,874	5,334	8,622																																																																											
Teenustasu tulu	829	2,062	2,594	1,810	2,663																																																																											
Renditegevuse kulu	-1,177	-2,796	-3,315	-2,301	-3,439																																																																											
Puhas renditulu	2,700	5,339	7,153	4,843	7,846																																																																											
Halduskulud	-665	-984	-2,190	-1,462	-1,935																																																																											
Muud äritulud	-	-267	97	95	77																																																																											
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-10	-	-	-																																																																											
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	611	2,886	2,737	2,361	339																																																																											
Ärikasum	2,646	7,498	7,797	5,837	6,327																																																																											
Finantstulud	72	17	14	11	45																																																																											
Finantskulud	-656	-1,100	-1,253	-840	-1,123																																																																											
Maksueelne kasum	2,062	6,415	6,558	5,008	5,249																																																																											

Tulumaksukulu	-55	-890	-798	-428	-1,082
Perioodi kasum	2,007	5,525	5,760	4,580	4,167
Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR¹	0.10	0.23	0.12	0.12	0.07

Allikas: Fondi 2017. aasta esimese 9 kuu auditeerimata ülevaadatud konsolideeritud finantsaruanne, Fondi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2016. aasta kohta ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2014 ja 2015 kohta.

¹ 30. juunil 2016 Fond ühines BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi Osaku vastu). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, arvutati osakud enne ühinemist ümber, et 100 osak vastaksid eelmaintud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid näitajaid osaku kohta.

Tabel 2: Fondi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes

	31 dets 2014	31 dets 2015	31 dets 2016	30 Sep 2017
Kinnisvara investeeringud	46,170	86,810	141,740	157,822
Kinnisvara investeeringud (ehitusel)	-	-	1,580	5,725
Tuletisinstrumentid	-	-	-	9
Muu põhivara	-	263	288	72
Põhivara kokku	46,170	87,073	143,608	163,628
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	214	840	1,269	1,569
Ettemaksed	11	81	178	135
Raha ja raha ekvivalendid	2,626	1,677	9,883	4,406
Käibevara	2,851	2,598	11,330	6,110
VARAD KOKKU	49,021	89,671	154,938	169,738
Sissemakstud kapital	22,051	25,674	66,224	75,597
Oma osakud	-	-	-8	-
Rahavoo riskimaandamisreserv	-194	-199	-294	-143
Jaotamata kasum	2,458	6,218	10,887	11,199
Omakapital kokku	24,315	31,693	76,809	86,653
Intressikandvad laenud ja krediidid	22,395	39,586	58,981	63,601
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	670	3,673	4,383	5,513
Tuletisfinantsinstrumendid	149	215	345	172
Muud pikaajalised kohustused	160	451	935	891
Pikaajalised kohustused kokku	23,374	43,925	64,644	70,177
Intressikandvad laenud ja krediidid	644	11,608	10,191	8,968
Võlad tarnijatele ja muud võlad	534	2,036	2,876	3,496
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	112	46	29
Tuletisfinantsinstrumendid	60	17	-	-
Muud lühiajalised kohustused	94	280	372	415
Lühiajalised kohustused kokku	1,332	14,053	13,485	12,908
Kohustused kokku	24,706	57,978	78,129	83,085
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	49,021	89,671	154,938	169,738

Allikas: Fondi 2017. aasta esimese 9 kuu auditeerimata ülevaadatud konsolideeritud finantsaruanne, Fondi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2016. aasta kohta ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2014 ja 2015 kohta.

Tabel 3: Fondi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2014	2015	2016	Jan - Sep 2016	Jan - Sep 2017
Äritegevus					
Maksueelne kasum	2,062	6,415	6,558	5,008	5,249
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-611	-2,886	-2,562	-2,361	-382
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	10	-	-	43
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-	-175	-	-
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	18	-	-	-
Ebatänaoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	29	22	17	-	22
Finantstulud	-72	-17	-14	-11	-45
Finantskulud	656	1,100	1,253	840	1,123
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-81	-156	-204	216	-434
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	271	-82	-106	-94	-40
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	83	120	69	68	-87
Võlgade tarnijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	77	69	-398	-239	-294
Muude lühiajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	-559	407	-50	-164	10
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-102	-54	-103	-52	-31
Puhasrahavoog äritegevusest	1,767	4,966	4,285	3,211	5,134
Investeermistegevus					
Saadud intressid	-	17	14	11	6
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-1,357	-7,657 ¹	-20,098	-8,528	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-	-	-15,454	-15,454	-14,362
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamine	-	990	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringutega seotud ettemaks	-	-	-200	-	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-	-1,643	-1,660	-1,507	-3,222
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-468	-570	-380	-300	-873
Puhasrahavoog investeerimistegevusest	-1,825	-8,863	-37,778	-25,778	-18,451
Finantseerimistegevus					
Pangalaenu tulu	499	4,804	8,084	8,182	14,609
Pangalaenu tagasimaksed	-463	-2,684	-4,722	-4,230	-11,279
Tulu osakute väljalaskmisest	3,019	3,160	40,550	20,962	9,381
Osakute tagasiost	-	-	-8	-	-
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-184	-1,302	1,091	-	-3,855
Makstud intressid	-643	-1,030	-1,114	-779	-1,016
Puhasrahavoog finantseerimistegevusest	2,228	2,948	41,699	24,135	7,840
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	2,170	-949	8,206	1,568	-5,477
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	456	2,626 ¹	1,677	1,677	9,883
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus²	2,626	1,677	9,883	3,245	4,406

Allikas: Fondi 2017. aasta esimese 9 kuu auditeerimata ülevaadatud konsolideeritud finantsaruanne, Fondi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2016. aasta kohta ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2014 ja 2015 kohta.

¹ BOF-i 2015. aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetes, on *tütarettevõtete soetamine, netona omandatud rahast* võrdne 6 324 tuhande euroga, mis koosneb 7 657 tuhande euro suurusest maksest (ilma omandatud rahata) Euroopa ostukeskuse omandamise eest, millest on võetud maha 1 333 tuhat eurot raha ja raha ekvivalente, mida hoiti 2015. aasta alguses SPVdes. SPV rahapositsiooni mahaarvamine tuleneb BOFi seisundi muutusest IFRS 10 kohaselt investeerimisettevõtjast 2014. aasta lõpus mitteinvesteeringuettevõtjaks 2015. aastal. BOFi 2015. aasta konsolideeritud rahavoogude aruanne kajastab raha ja raha ekvivalente aasta alguses mittekonsolideeritud positsioonina, st üksnes BOFi enda hoitavaid raha (1 293 tuhat eurot). SPVde poolt hoitava raha konsolideerimiseks 2015. aasta alguses on vastav summa kajastatud positiivse rahavoona

tütarettevõtete soetamisest, netona omandatud rahast. See 1 333 tuhande euro suurune konsolideerimise korrigeerimine on eespool toodud tabelist eemaldatud, sest selles raha ja raha ekvivalendid 2015. aasta alguses juba peegeldavad konsolideeritud seisut, st nii BOFi enda (1 293 tuhat eurot) kui ka kõigi tema SPVde (1 333 tuhat eurot) hoitavaid raha.

² Raha ja raha ekvivalentide kasutamine on osaliselt piiratud panga laenulepingutes kehtestatud nõuetest tulenevalt. 30. septembri 2017 seisuga oli piiratud 100 tuhande euro kasutamine.

Tabel 4: Fondi võtmenäitajad

	2014	2015	2016	Jan - Sep 2016	Jan - Sep 2017
Kinnisvaraga seotud näitajad					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	46,170	86,810	141,740	129,200	157,822
Kinnistute arv, perioodi lõpul	4	5	8	7	9
Rendipinnad, m ²					
Perioodi lõpul	30,928	48,651	75,107	70,914	83,702
Perioodi keskmine ¹	28,322	44,718	58,936	55,121	81,798
Vakantsuse määr					
Perioodi lõpul	6,3%	2,0%	2,6%	1,9%	2,3%
Perioodi keskmine ²	9,8%	2,8%	3,2%	3,1%	2,0%
Esmane puhastootlus ³	6,6%	7,1%	6,8%	6,8%	6,8%
Finantsnäitajad					
Osaku EPRA puhasväärtus ^{4,5} , EUR	1.16	1.48	1.48	1.53	1.48
Osaku puhasväärtus ⁴ , EUR	1.12	1.27	1.34	1.36	1.34
Korrigeeritud tulu osaku kohta ^{4,6} , EUR	0.10	0.23	0.14	0.13	0.08
Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) ⁷	9,3%	19,4%	10,8%	13,5%	8,4%
Korrigeeritud rahaline tulu ⁸ , EUR'000	1,349	3,485	4,656	3,220	5,313
Rahaline tulu osaku kohta ⁴ , EUR	0.07	0.15	0.10	0.08	0.09
Korrigeeritud rahaline ROE ⁹	6,2%	12,2%	7,5%	8,3%	8,8%
Dividendid osaku kohta ⁴ , EUR	0.051	0.072	0.050 ¹⁰	0.02611	0.06112
Intresside kattekordaja ¹²	3,2	4,3	4,4	4,2	5,7
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe ¹³	49,9%	59,0%	48,8%	53,9%	46,0%
Ringluses olevate osakute keskmine arv ⁴ , '000	19,767	23,915	47,351	39,164	60,007
Ringluses olevate osakute arv ⁴ , '000	21,720	25,017	57,265	41,979	64,656

Allikas: Tabelis toodud näitajad ja suhtarvud on arvatud tuginedes Fondi ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud aastaaruannetes, ülevaadatud konsolideeritud vahearuanetes ja sisemistes juhatuse raportites toodud informatsioonile. Näitajad ja suhtarvud ei ole iseseisvalt auditeeritud või sõltumatute audiitorite poolt üle vaadatud.

¹ Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

² Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

³ Esmane puhastootlus = puhasrenditulu / kinnisvarainvesteeringute väärtus. Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

⁴ 30. juuni 2016 Fond ühines BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi Osaku vastu). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, eelnevalt ühinemisele arvatati osakud ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid osaku kohta näitajaid.

⁵ EPRA puhasväärtus kajastab pikaajalist puhasväärtust. Selle on pakkunud välja börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (European Public Real Estate Association, EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtted. See on kavandatud sellisel, et jäetakse välja varad ja kohustused, mis tavaolukorras eeldatavalt ei realiseeru, nt finantstuletisinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt. EPRA puhasväärtus = puhasväärtus vastavalt finantsaruannetele + tuletisinstrumentide kohustused ilma nendega seotud edasilükkunud tulumaksu varadeta + kinnisvarainvesteeringute õiglase ja maksuväärtuse vahedega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused.

⁶ 2016. aasta tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2014 ja 2015. aastate osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017. aasta esimese 9 kuu tulust osaku kohta arvati maha 434 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud ja 452 tuhande euro suurune ühekordne edasilükkunud maksukohustus, mis on tingitud

Upmalas Büroji krundi ümberhindlusest. 2016. aasta esimese 9 kuu tulust osaku kohta arvati maha 625 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud.

⁷ Kohandatud keskmise omakapitali tootlikkus (ROE) = kohandatud tulu osaku kohta / keskmise NAV osaku kohta; kus keskmise NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vahearuaande perioodi näitajad annualiseeriti. Arvestusmeetodit on võrreldes Fondi eelmise, 08.05.2017.a registreeritud prospektiga muudetud, kus korrigeeritud ROE arvutati kui perioodi kasum / keskmise kogu omakapital. Ühe osaku kohta numbrite kasutamine kogunumbrite asemel võimaldab arvesse võtta uute osakute välja laskmise täpse aja ja selle mõju ROE-le sest korrigeeritud tulu osaku kohta, valemis murru lugeja, on arvatud kasutades ajas kaalutud välja lastud osakute arvu keskmist.

⁸ Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamisel kasum – ehitamisel olevate investeerimisobjektide ümberhindluse kasum või kahjum – puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud. 2016. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2014. ja 2015. aastate osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017.a esimese 9 kuu näitajat on korrigeeritud, tuludest arvati maha 434 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta esimese poolaasta tulust osaku kohta arvati maha 625 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud.

⁹ Korrigeeritud rahaline ROE = kohandatud rahalised tulud osaku kohta /keskmise NAV osaku kohta, kus keskmise NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vahearuaande perioodi näitajad annualiseeriti. Arvestusmeetodit on võrreldes Fondi eelmise, 08.05.2017.a registreeritud prospektiga muudetud, kus korrigeeritud ROE arvutati kui perioodi kasum / keskmise kogu omakapital. Ühe osaku kohta numbrite kasutamine kogunumbrite asemel võimaldab arvesse võtta uute osakute välja laskmise täpse aja ja selle mõju ROE-le sest korrigeeritud tulu osaku kohta, valemis murru lugeja, on arvatud kasutades ajas kaalutud välja lastud osakute arvu keskmist.

¹⁰ Näitab kahte kvartaalset dividendi 2016.a tuludest: 0.026 eurot osaku kohta 2016.a kolmanda kvartali kasumi eest, millest teatati 12. oktoobril 2016 ja mis maksti 28. oktoobril 2016, ja 0.024 eurot osaku kohta 2016.a neljanda kvartali kasumi eest, millest teatati 20. jaanuaril 2017 ja mis maksti 7. veebruaril 2017.

¹¹ Väljendab ühte kvartaalset väljamakset: 0.026 eurot osaku kohta 2016.a kolmanda kvartali kasumi eest, millest teatati 12. oktoobril 2016 ja mis maksti 28. oktoobril 2016

¹² Väljendab kolme kvartaalset väljamakset: 0.023 eurot osaku kohta 2017.a esimese kvartali kasumist, millest teatati 28. aprillini 2017 ja maksti 18. mail 2017, 0.018 eurot osaku kohta 2017.a teise kvartali kasumi eest, millest teatati 4. augustil 2017 ja maksti 24. augustil 2017 ja 0.020 eurot osaku kohta 2017.a kolmanda kvartali kasumi eest, millest teatati 31.oktoobril 2017 ja maksti 17.novembril 2017.

¹³ Intresside katekordaja = (ärikasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenule tasutav intress.

¹⁴ Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressiga laenukohustuste kogusumma / investeeringute väärtus.

2017. aasta esimese 9 kuu vahetulemused

2017.a aasta esimese 9 kuuga kasvas Fondi neto renditulu eelmise aasta võrdluses 62% 7,8 miljoni euroni tänu oluliselt kasvanud varade portfelliga. Kui 2016.a keskpaigas kuulus Fondile 5 ehitist, siis sellest ajast on tänu avalikel pakkumisel kaasatud vahenditele omandatud veel 4 objekti. Kogusummas 3 miljoni euro võrra kasvanud renditulust tõid 2,9 miljonit just 4 viimati omandatud objekti. Upmalas Büroji (omandatud augustis 2016) ja G4S peakorter (omandatud juulis 2016), mis omandati Fondi esmasel avalikul pakkumisel kaasatud investeeringu eest, tõid vastavalt 1,1 miljonit eurot ja 0,6 miljonit eurot 2017. aasta esimese 9 kuu neto renditulust. Piirita (omandatud detsembris 2016) ja Duetto I (omandatud märtsis 2017), mis omandati kasutades Fondi novembris 2016 läbiviidud täiendaval avalikul pakkumisel kaasatud investeeringu eest, panustasid neto renditulusse vastavalt 0,7 miljoni euroga ja 0,6 miljoni euroga. Neto renditulu 5 objektist, mis kuulusid Fondile juba 2016.a alguses, kasvas 0,1 miljoni euro võrra võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal peamiselt tänu Domus Pro'le, mille 2.etapp valmis mais 2016.

2017. aasta esimese 9 kuu halduskulud olid 1,9 miljonit eurot võrreldes 2016. aasta sama perioodi 1,5 miljoni euroga. Sellest 0,4 miljonit eurot moodustasid ühekordsed avaliku pakkumisega seotud kulud, mida oli võrreldes 2016. aasta sama perioodiga 0,2 miljoni euro võrra vähem. Juhtimistasu suurenes 0,3 miljoni euro võrra 0,8 miljonile eurole, kuivõrd selle arvutamise alus – puhaskasum enne ühinemist BOF-iga 30.juunil 2016 ja turukapitalisatsioon peale ühinemist – laienes.

Õiglase väärtuse kogukasvuna võeti arvesse 339 tuhat eurot, kuivõrd kinnisvarainvesteeringute väärtuse 382 tuhande eurone kasv tasaarvestati osaliselt lõpetamata kinnisvarainvesteeringute väärtuse vähenemisega 43 tuhande euro ulatuses, mis oli seotud Domus Pro 3.etapiga. 2016.a esimese 9 kuu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kasv oli 2,4 miljonit eurot.

Neto finantskulud kasvasid 30% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, 1,1 miljoni euroni, uute varade omandamise pangalaenudega seoses (kombinatsioonis avalike pakkumiste käigus kaasatud täiendava kapitaliga). Keskmise laenukulu ulatus 2%-ni 2017.a esimese 9 kuu kohta võrrelduna 1,8%-ga 2016.a sama perioodi kohta.

Tulumaksud kohustus kasvas 2017. aasta esimese 9 kuuga 0,4 miljonit eurolt 1,1 miljoni euroni võrreldes 2016. aasta sama perioodiga. Kasvu mõjutas oluliselt Upmalas Büroji krundi

		<p>ümberhindlusel tekkinud ühekordse 452 tuhande euro suuruse edasilükkunud tulumaksukohustus. Samas jooksev tulumaksukohustus oli üksnes 29 tuhat eurot ja oli võrreldaval tasemel 2016. aasta 9 esimese kuuga.</p> <p>2014-2016 tulemused</p> <p>2016. aastal kasvas Fondi neto renditulu 34% võrra 7,2 miljonini, millele aitasid kaasa nii olemasolevatest varadest saadud suurem tulu kui ka 2016. aastal omandatud uute objektide tulu. Olemasolevatest varadest teenis Europa SC Fondile 0,4 miljonit rohkem kui samal perioodil 2015 aastal (tänu terve aasta tulule, antud vara omandati Fondile alles märtsis 2015) ja Domus Pro puhas renditulu kasvas 0,2 miljoni võrra tänu 3,700m² suuruse 2. etapi kasutusele võtmisele. Uuest portfelli lisandustest, G4S peakontor (omandatud juulis 2016) ja Upmalas Biroji (augustis 2016) – töid mõlemad 0,5 miljonit eurot rendi netotulust, samal ajal kui Piirita (omandatud detsembris 2016), genereeris 32 tuhat eurot. Kolm uut portfelli omandatud vara toovad 2017.a aastal kaasa küllaltki suure renditulu kasvu, kuna siis on nad Fondi portfellis olnud terve aasta. 2015. aastal kahekordistus renditulu 5,3 miljonini võrreldes 2,7 miljoniga 2014. aastal. Kasv tulenes peamiselt Europa SC-st, mis omandati märtsis 2015 ja mis teenis Fondile 2,0 miljonit eurot. Domus Pro neto renditulu kasvas 0,4 miljoni euro võrra tänu terve aasta panusele ning vakantsuse langusele.</p> <p>Halduskulud kasvasid 1,0 miljonilt eurolt 2015. aastal 2,2 miljoni euroni 2016.aastal. Peamine põhjus tõusuks oli 0,9 miljoni euro suuruse ühekordse kapitalikaasamise kulud seoses Fondi Osakute esmase avaliku pakkumise ettevalmistamise ja läbiviimisega juunis 2016 ja täiendava avaliku pakkumisega novembris 2016. Valitsemistasu kasvas 0,1 miljoni euro võrra 0,7 miljoni euroni, kuna selle arutamise aluseks olevad andmed – fondi puhasväärtus enne ühinemist ja fondi turukapitalisatsioon – kasvasid. 2015. aastal kasvasid halduskulud 1,0 miljoni euroni võrreldes 0,7 miljoni euroga 2014. aastal, kuna kõrgem puhasväärtus (NAV) tõi kaasa kõrgema valitsemistasu.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2016. aastal oli 2,7 miljonit eurot, 2015. aastal 2,9 miljonit eurot ja 2014. aastal 0,6 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised, mis on viidud läbi vähemalt kord aastas.</p> <p>Puhasfinantskulud suurenesid 0,6 miljonilt eurolt 2014. aastal 1,1 miljoni euroni 2015. aastal 1,2 miljoni euroni 2016. aastal. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenude kasvavatest intressikuludest, sest pangalaenude summa kasvas koos Fondi portfelli kasvuga. Fond kasutab uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaene. Selle tulemusena kasvas Fondi finantsvõlgnevus 69,2 miljoni euroni 2016.a lõpu seisuga, võrreldes 51,2 miljoni euroga 2015.a lõpu seisuga ja 23,0 miljoni euroga 2014. a lõpu seisuga.</p> <p>Tulumaks 2016. aastal ulatus 0,8 miljoni euroni, koosnedes 0,1 miljonist tasumisele kuuluvast tulumaksust ja 0,7 miljonist eurost edasilükkunud tulumaksust. Edasilükkunud tulumaks on seotud õiglase väärtuse kasumiga väliste kinnisvara hindamiste tulemusena ja varade mineviku kulu amortisatsiooniga, mis arvatakse maksustatavast tulust tasumisele kuuluva tulumaksu arvutamisel maha. 2015. aastal kasvas tulumaks 0,9 miljoni euroni (koosnedes täielikult edasilükkunud maksust), võrreldes 0,1 miljoni euroga 2014 aastal ja mille põhjuseks oli oluliselt suurem kasum Leedus asuvalt kinnisvaralt. Aastatel 2014-2016 on kajastatud tulumaksu üksnes Leedus ja Lätis asuvalt kinnisvaralt. Eesti kinnisvaralt tulumaksu ei ole tekkinud, kuna dividende ei ole makstud – jaotamata kasum on Eestis tulumaksuvaba.</p>
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
B.9	Kasumiproгноos	Ei ole kohaldatav. Kasumiproгноosi Prospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Prospektis viidatud, said sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused.

B.34	Investeermiseesmärk ja -poliitika	<p>Fondi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kõrgekvaliteedilist rahavoogu loovat ärikinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii kõrge tootlusega stabiilset tulu ning kasumit. Fond investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades kesklinnade või selle lähedal asuvate äripiirkondade kinnisvara.</p> <p>Vähemalt 80% brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse vastavalt Fondi investeermiseesmärgi ja -poliitikaga. Kuni 20% brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpaberitesse. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>Fond kohustub järgima järgnevat riskide hajutamise nõudeid: (a) kuni 50% Fondi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi; (b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% Fondi iga-aastase renditulu üldmahust.</p>
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	<p>Fondivalitsejal on õigus Fondi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, anda käendusi, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördrepotehinguid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Fondi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.</p>
B.36	Ühisinvesteermisettevõtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	<p>Fondi tingimused on registreeritud Finantsinspeksioonis ning Fondi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.</p>
B.37	Tüüpilise investori põhiprofiil	<p>Fondi tüüpiline investor on kas institutsionaalne või jaeinvestor, kes püüab võtta keskmise või pika tähtajaga kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni. Investorid peaksid olema valmis aktsepteerima kinnisvaraturgudele üldiselt omast investeermisriski. Eeldusel, et Fondi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandustsüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid Fondi investeerimist kaaluma investorid, kes eeldavad regulaarseid väljamakseid rahavoogude alusel (nt dividendid, intressid). Investorid, kellel ei ole kogemusi või on kellel on väga vähe kogemusi kinnisvarafondidesse või otse ärikinnisvarasse investeerimisel, peaksid konsulteerima oma professionaalse nõustajaga, et saada teavet selliste investeeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.</p>
B.38	Alusvara, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 20 % oma koguvarast	<p>Fondi tingimuste kohaselt võidakse kuni 50% Fondi koguvarast investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvarafondi.</p> <p>Seisuga 30. september 2017 moodustas Vilniuses asuva kaubanduskeskuse Euroopa õiglase väärtus umbes 23% Fondi koguvarast ja 25% tema kinnisvaraportfelli väärtusest. Ükski muu kinnisvara (ega muu investeering) ei moodustanud üle 20% Fondi koguvarast 30. septembri 2017 seisuga.</p>
B.39	Teine ühisinvesteermisettevõtte, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast	<p>Fond ei ole investeerinud teistesse ühisinvesteermisettevõtjatesse.</p>
B.40	Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud	<p>Fondi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.</p> <p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest Fondi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvestatakse vastavalt Fondi reeglitele järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valitsemistasu suurust arvutatakse kord kvartalis, võttes seejuures aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Pärast iga kvartali lõppu arvutatakse sellele järgneva kvartali esimesel pangapäeval välja valitsemistasu määr. • Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad: <ul style="list-style-type: none"> (i) 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro; (ii) 1,25% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro; (iii) 1,00% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro; (iv) 0,75% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro; (v) 0,50% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.

		<ul style="list-style-type: none"> • Valitsemistasu arvutamine toimub iga kvartali lõpu järel järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"> (i) tasude arvutamise kuupäeva seisuga arvutatud turukapitalisatsioon, mis on jagatud osadeks (MCap_i) ja iga osa on korrutatud läbi (ii) vastavale osale kohaldatava tasumääraga (F_n), ning vastavate tasude summa korrutatakse omakorda (iii) antud kvartali päevade tegeliku arvu (Actual_q) ja 365 kalendripäeva jagatisega, nagu alltoodud valemis näidatud: $((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • juhul, kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi Puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi Puhasväärtusest. Sel juhul käsitletakse Fondi Puhasväärtust kvartali keskmise Fondi Puhasväärtuse tähenduses ja sellest tulenevad valitsemistasu täpsustatud määrad arvutatakse ja makstakse välja pärast Fondi antud perioodi(de) aastaaruannete auditeerimist. <p>Kui Fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sisse makstud kapitali summaga aasta kohta (arvutatuna igakuiselt) ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ületavast osast.</p> <p>Tulemustasu arvutab iga-aastaselt Fondivalitseja ja arvutatud tulemustasu koguneb Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. Seejuures ei saa arvestatud aastane tulemustasu olla suurem kui 0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu ülemine piir) ega madalam kui -0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu alumine piir).</p> <p>Tulemustasu ei arvutata Fondi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020.a) eelneva kolme aasta eest, aastate 2017, 2018 ja 2019 eest.</p> <p>Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastane depootasu on 0,03% Fondi varade brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Lisaks depootasule hüvitatakse Depositooriumile Fondi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.</p> <p>Fondi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Fondi Puhasväärtusest.</p>							
B.41	Investeeringute valitseja	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti (Fondivalitseja).</p> <p>Fondi depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositoorium võib delegeerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Depositoorium).</p>							
B.42	Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	Fondi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Fondi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (www.baltichorizon.com), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.							
B.43	Katusühisinvesteeringu riskivastutus	Ei ole kohaldatav. Fond ei ole katusühisinvesteeringu riskivastutaja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu riskivastutajatesse.							
B.45	Fondi portfelli kirjeldus	<p>30. septembri 2017. a seisuga koosnes Fondi portfelli 9 kinnisvarast, mis asetsevad Baltimaade pealinnades. Portfelli õiglane väärtus on 157,8 miljonit eurot, millel on 83,7 tuhat m² väljarenditavat pinda. Fond võttis ühinemise tulemusena üle BOF' portfelli, mis sisaldasid 5 ehitist 30.06.2016. Esmase avaliku pakkumise, mis viidi lõpule 29. juunil 2016, tulemusena kaasatud kapital investeeriti kahe uue vara omandamiseks: G4S peakontor Tallinnas 12. juulil 2016 ja Upmalas Biroji Riias 30. augustil 2016. Täiendava avaliku pakkumise, mis viidi lõpule 30. novembril 2016, kaasatud kapital kasutati kahe uue viimase vara omandamiseks: Piirita Tallinnas 16. detsembril 2016 ja Duetto I Vilniuses 22. märtsil 2017.</p> <p>Tabel 5: Fondi varade portfelli, 30. september 2017</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vara</th> <th>Sektor</th> <th>Rendipinnad, m²</th> <th>Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes</th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAULT, aastates</th> <th>Ürnike arv</th> </tr> </thead> </table>	Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Ürnike arv
Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Ürnike arv			

		Europa SC	Kaubandus	39,008	16,856	6.0%	4.1	68
		Upmalas Biroji	Büroo	24,133	10,446	0.2%	3.8	11
		Domus Pro	Kaubandus	17,1801	11,247	1.7%	5.3	28
		G4S Headquarters	Büroo	16,080	8,363	0.0%	5.1	1
		Lincona	Büroo	15,940	10,871	5.9%	5.8	14
		Duetto I	Büroo	15,062	8,500	0.0%2	4.6	6
		Coca Cola Plaza	Vabaaeg	13,180	8,664	0.0%	5.5	1
		Piirita	Kaubandus	11,613	5,492	0.0%3	7.2	17
		Sky Supermarket	Kaubandus	5,626	3,263	0.7%	4.2	20
		Kokku		157,822	83,702	2.3%	4.9	166
		<p>¹ Ei hõlma 3. etapi, mis oli ehitamisel, 5,7 miljoni euro suurust õiglast väärtust.</p> <p>² Duetto I vakantsus oli 0, sest YIT Kausta, vara müüja, andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.2% aastast tootlust omandamise hinna kohta.</p> <p>³ Piirita vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.4% aastast tootlust omandamise hinna kohta.</p> <p>Septembri 2017.a seisuga püsis portfelli kinnisvara vabade pindade tase 2.3%-il, mis demonstreerib tugevat nõudlust Fondi kinnisvara pindadele. 5-l kinnisvaral 9-st oli pindade hõivatus 100% või sellele väga lähedal. Portfelli keskmine järelejäänud rendiperioodid oli 4.9 aastat. Antud aja seisuga oli kokku 166 rentnikku, kelle seas on tuntud ettevõtted nagu G4S, Forum Cinemas (osa AMC-st), Rimi (osa ICA Gruppen-ist), SEB, Swedbank, Bosch ja teised.</p> <p>Fondi kinnisvara portfelli oli mitmekesine nii sektori põhiselt kui ka asukohtade osas. Septembri 2017.a lõpu seisuga, kaubanduse ja büroo segmendid mõlemad 4 varaga andsid vastavalt 47% ja 45% õiglasest väärtusest. Ülejäänud 8% tuli Coca-Cola Plaza kinokompleksist, mis esindab vaba aja segmenti. Asukohtade vaatest, Vilnius 3 varaga andis 45% kogu õiglasest väärtusest, talle järgnes Tallinn 4 vara ja 36%-iga ning Riia 2 vara ja 19%-iga.</p> <p>Kõik portfelli varad olid kasutuses ja töid sisse rahavooge. Domus Pro SC kolmas etapp, mille ehitus algas detsembris 2016, võeti kasutusele oktoobris 2017. Laiendus on 6-korruselise hoone 4,380 m² suuruse välja renditava pinnaga, millest umbkaudu 90% on juba välja renditud. Rentnikud kolivad praegu sisse ning etapi pidulikkude avamist planeeritakse detsembris 2017.</p> <p>14.novembril 2017 allkirjastas Fond müügilepingu varade portfelli 10.ehitise omandamiseks, milleks on Vainodes I Riias. Ostuhind on 21,3 miljonit eurot, mis teeb omandamise ligikaudseks tootluseks 7%. Tehingu lõpuleviimine toimub eeldatavalt detsembris 2017. Kinnisvaraobjekt on 4-korruselise bürookompleksi, mille kogu väljarenditav pind on 8 052 m². Objekt on ka märkimisväärne arenduspotentsiaal – detailplaneeringu alusel on võimalik välja ehitada 17-korruselise laiendus üle 18 000 m² väljarenditava pinnaga. Vastomandatud objekt on rendilepingutega täishõivatud ning rentnikke on 3. Ankurrentnikuks, kelle renditav pind moodustab 92% kogupinnast, on Latvia's State Forests, riigiettevõtte, kes vastutab Läti riigimetsa majandamise eest. Novembris 2014 allkirjastati 10-aastane ülesütlemissuutav rendileping, millele lisandub 10-aastane tähtajaline kokkulepe 2-aastase ülesütlemissuutavajaga.</p>						
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	31. oktoobri 2017 seisuga on Fondi Osaku puhaväärtus EUR 1,33 ja pikaajalise puhaväärtuse mõõtarv EPRA puhaväärtus EUR 1,47 osaku kohta. Need arvud on auditeerimata ega ole kontrollitud sõltumatu audiitori poolt.						

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Fondil on üks klass Osakuid ja Pakkumise Osakud kuuluvad samasse klassi. Kõik Pakkumise Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Registri, ISIN-iga EE3500110244. Osakuid, millega kaubeldakse Nasdaq Stockholm börsil, hoiab ka Euroclear Sweden AB.
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Osakuid lastakse välja eurodes. Osakud, mis noteeritakse Nasdaq Stockholm börsil nomineeritakse Rootsi kroonides.
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiate arv	Pakkumise käigus lastakse välja kuni 30,076,000 uut Osakut. See hõlmab ka Suurendamise Võimalust, mille alusel võib lasta välja kuni 15,038,000 täiendavat Pakutatavat Osakut. Vahetult pärast Pakkumise lõpule viimist, eeldades, et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, on Osakute koguarv 94,731,870. Osakutel puudub nimiväärtus.
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Osakud on vabalt võõrandatavad.

C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	<p>Fondi eesmärgiks on teha osakuomanikele väljamakseid ulatuses, mis ei ole väiksem kui 80% Fondi genereeritud neto rahavoost ja mis ei ole suurem kui realiseerimata kasumite ja kahjumitega korrigeeritud puhaskasum. Väljamaksete aluseks on Fondi tulemuste lühi- ja pikaajalised prognoosid. Kui Fondi likviidsus on ohus, on Fondivalitsejal õigus otsustada, et Fond teeb väljamakseid, mis on 80%-st genereeritud neto rahavoost väiksemad. Eesmärk on teha investoritele igal aastal rahaline väljamakse suuruses 7-9% investeeritud kapitalist. Fondivalitseja kavatses teha Fondist väljamakseid kvartaalselt.</p> <p>Tabel 6: Genereeritud neto rahavoo arvutamise valem</p> <table border="1" data-bbox="560 439 1497 831"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 439 1023 472">Kirje</th> <th data-bbox="1023 439 1497 472">Kommentaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="560 472 1023 506">(+) Puhas renditulu</td> <td data-bbox="1023 472 1497 506"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 506 1023 539">(-) Fondi halduskulud</td> <td data-bbox="1023 506 1497 539"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 539 1023 573">(-)Välised intressikulud</td> <td data-bbox="1023 539 1497 573">Pangalaenude intressikulud</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 573 1023 707">(-)Kapitalikulud</td> <td data-bbox="1023 573 1497 707">Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid</td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 707 1023 741">(+)Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud</td> <td data-bbox="1023 707 1497 741"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 741 1023 797">(+)Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud</td> <td data-bbox="1023 741 1497 797">Sisaldab nende investeeringute tehingukulusid, mis jäid tegemata</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="560 797 1497 831">Genereeritud neto rahavoo</td> </tr> </tbody> </table> <p>Alates esmasest avalikust pakkumisest juunis 2016 on Fond teinud väljamakseid kvartaalselt. Alates esmasest avalikust pakkumisest on teatatud viiest kvartaalsest väljamaksest: 3 neist 2017. aasta tulude eest ning 2 väljamakset 2016. aasta tulude eest. Viimane neist on kvartaalne väljamakse 0.020 eurot osaku kohta 2017. aasta III kvartali eest, millest teatati 31.oktoobril 2017 ja maksti 17.novembril 2017, väljamakse vastas 1,5% kvartaalsele tootlusele osaku hinna kohta Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval (EUR 1,298). Kvartaalsest väljamaksest 0.018 eurot osaku kohta 2017. aasta II kvartali eest teatati 4.augustil 2017 ja väljamaksed tehti 24.augustil 2017, väljamakse vastas 1,3% kvartaalsele tootlusele osaku hinna kohta Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval. Kvartaalsest väljamaksest 0.023 eurot osaku kohta 2017. aasta I kvartali eest teatati 28.aprillil 2017 ja väljamaksed tehti 18.mail 2017, väljamakse vastas 1,8% kvartaalsele tootlusele osaku hinna kohta Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval (EUR 1,309).</p> <p>2016. aasta Fondi tuludest tehti kaks kvartaalset väljamakset: 0.024 eurot osaku kohta IV kvartali eest, millest teatati 20.jaanuaril 2017 ja mis maksti välja 7.veebruari 2017, mis vastas 1,8% kvartaalsele tootlusele osaku hinna kohta Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval ning 0.026 eurot osaku kohta III kvartali eest, millest teatati 12.oktoobril 2016 ja mis maksti välja 28.oktoobril 2016, mis vastas 2,0% kvartaalsele tootlusele osaku hinna kohta Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval.</p> <p>Enne ühinemist maksis BOF dividende osakuomanikele igal aastal ajavahemikus 2012-2015.</p>	Kirje	Kommentaar	(+) Puhas renditulu		(-) Fondi halduskulud		(-)Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud	(-)Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid	(+)Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud		(+)Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab nende investeeringute tehingukulusid, mis jäid tegemata	Genereeritud neto rahavoo	
Kirje	Kommentaar																	
(+) Puhas renditulu																		
(-) Fondi halduskulud																		
(-)Välised intressikulud	Pangalaenude intressikulud																	
(-)Kapitalikulud	Kinnisvarainvesteeringute parendamiseks tehtud kulutused; arvutus sisaldab kapitaliinvesteeringute igaaastastel kavadel põhinevaid kapitalikulusid																	
(+)Tagasi lisatud noteerimisega seotud kulud																		
(+)Tagasi lisatud omandamisega seotud kulud	Sisaldab nende investeeringute tehingukulusid, mis jäid tegemata																	
Genereeritud neto rahavoo																		
C.11	Kauplemisluba	<p>Fondivalitseja planeerib noteerida kõik Uued Osakud Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Osakuomanikel on õigus antud Osakutega kaubelda Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemise oodatav alguskuupäev on 7. detsembril 2017 Nasdaq Tallinna börsil ja Nasdaq Stockholmi börsil 12. detsembril 2017.</p>																

Jagu D - Riskid

<p>D.2</p>	<p>Põhiteave konkreetse Fondiga seotud peamiste riskide kohta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fond on avatud makromajanduslikele kõikumistele. - Fondi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihthäkkide ebasoodsad majandustingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. - Fondivalitseja eelmiste perioodide tootlus ei taga Fondi tulevast tootlust. - Värskest omandatud kinnisvara võib nõuda ettenägematuid investeeringuid ja/või olla eeldatust väiksema tootluse ja finantskasumiga. - Kui rentnik lahkub, on oht, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida. Samuti on oht, et rentnik võib jätta rendi tähtaegselt maksmata või seda üldse mitte maksta. - Suurenenud konkurents kinnisvarasektoris võib nõuda Fondilt investeeringute tegemist oma kinnisvara uuendamise ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks. - Fondi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele. . - Fond kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk ja refinantseerimise risk. - Fond võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul. - Fondi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud rent. - Fondi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteeringuid. - Fond võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. - Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga. - Fondi võidakse pidada vastutavaks Fondile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju eest. - Võimalik kahju Fondi mainele võib mõjutada selle võimet meelitada kinnisvarale rentnike ja neid säilitada, samuti Fondivalitseja võimet säilitada oma töötajad.
<p>D.3</p>	<p>Põhiteave konkreetsete väärtipaberitega seotud peamiste riskide kohta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Investorid võivad kaotada kogu oma Fondi tehtud investeeringu väärtuse. - Puudub garantii, et osakute jaoks kujuneb välja aktiivne järelturg või et see säilib. - Pakkumishind ei pruugi pärast kauplemisele võtmist esindada osaku turuhinda. Pakkumisel osakuid omandavad investorid ei pruugi saada neid järelturul pakumise hinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. - Tulevased uute osakute emiteerimised võivad tuua kaasa Fondi osakuomanike osaluste lahjenduse ja kasumi vähenemise osaku kohta. - Kohtumenetlused Eestis või välisriigi kohtu otsuste täitmine Eestis võib olla keerukam ja kulukam kui investori asukohariigis. - Rootsi osakuomaniku maksu kohtlemine sõltub Fondi poolt otse hoitavatest varadest ja võib muutuda, kui Fondi varad muutuvad. - Garanteeritud ei ole ei tulevaste väljamaksete tegemine ega nende suurus. - Fondi osakute noteeritud olek nii Nasdaq Stockhomil ja Nasdaq Tallinnal võib tekitada logistilisi ja tehnilisi probleeme Osakuomanikele, kes hoiavad oma Osakuid Euroclear Sweden AB juures. Tallinn Nasdaq börsil ja Stocholm Nasdaq börsil on erinevad tunnused ja likviidsus ja nende erinevuste tulemusena ei pruugi Osaku pakumishind olla ühelgi ajahetkel ühesugune.

Jagu E - Pakkumine

<p>E.1</p>	<p>Pakkumise puhastulu ja kogukulu</p>	<p>Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja nende eest tasutakse täies ulatuses, kuid Suurendamise Võimalust ei kasutata, on Fondi oodatav puhastulu ligikaudu 19 miljonit eurot. Juhul kui kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatav puhastulu Pakkumisest ligikaudu 38,1 miljonit eurot.</p> <p>Suurem osa kuludest, mis on seotud Pakkumisega, on varieeruvad ja seotud kaasatava kapitali mahuga. Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja, kuid Pakkumise Suurendamise Võimalust ei kasutata, siis on Fondi oodatavad kulud seoses Pakkumisega ligikaudu 0,9 miljonit eurot või 4,25% Pakkumise käigus kaasatud kapitali mahust. See vastab 0,8%-le Fondi kogu puhasväärtusest kohe peale Pakkumist. Lisaks kaasneb Fondile eelduslikult ka umbes 0,2 tuhat eurot fikseeritud kulusid, mis on seotud Pakkumise õigusnõustamisega, auditeerimisega ja turustamisega. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja makstakse täielikult välja, kuid Suurendamise Võimalust ei kasutata, on kogu Pakkumisega seotud kulu umbes 1 miljonit eurot. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja makstakse täielikult välja, ja Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses on kogu Pakkumisega seotud kulu umbes 1,9 miljonit eurot.</p>
-------------------	---	---

E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	<p>Fondi eesmärgiks on saada suurimaks kinnisvarainvestoriks Baltikumis, kelle osakud on kaubeldavad, ning luua tulevastele osakuomanikele huvipakkuvat tootlust investeerides Baltimaade pealinnades asuvasse ärikinnisvarasse. Pakkumise põhjuseks on ennekõike:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kaasata uut kapitali eesmärgiga omandada väljaarendatud ja rahavoogu tootvat ärikinnisvara Baltimaade pealinnades, mitmekesistamaks Fondi riske; 2. laiendada osakuomanike ringi ning tagada Osakute likviidsus; 3. suurendada teadlikkust Fondist praeguste ja tulevaste sihtgruppide seas ja ka avalikkuses. <p>Fondivalitseja kasutab Pakkumisest saadavat puhastulu investeerimisplaanis oleva ärikinnisvara omandamiseks. Investeerimisplaani kuulub peamiselt kontori- ja kaubanduskinnisvara asukohaga Baltimaade pealinnade kesklinnas või strateegilistes asukohtades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel ja rahavooge tootvad pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähtaegu.</p> <p>Fondivalitseja eelduste kohaselt on investeerimisplaani kogusumma väärtus umbes 240-260 miljonit eurot ja varad oleks võimalik soetada kogumis keskmiselt esialgse kasumiga vahemikus 6.5-7.0%. Investeerimisplaani koosneb ärikinnisvarast kesketes ja strateegilistes asukohtades Baltikumi pealinnades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel ja rahavoogu genereerivad, pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähtaegu. Peamises investeerimisplaanis on 4 kinnisvaraobjekti koguväärtusega vahemikus 110-120 miljonit eurot. Läbirääkimised ja ettevalmistused nende omandamiseks on hästi arenenud.</p> <p>Pakkumise puhastulu, mida ei kasutata eelkirjeldatud eesmärgil, kasutatakse muul viisil Fondi eesmärkide saavutamiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Fondivalitseja emiteerib ja pakub kuni 15,038,000 Pakkumise Osakut. Koos pakkumise lõpule viimise protsessiga on Fondivalitsejal õigus kasutada Suurendamise Võimalust võttes arvesse Pakkumise nõudlust ja antud nõudluse kvaliteeti. Suurendamise Võimalust kasutades on Fondivalitsejal õigus suurendada uute Pakkumise Osakute arvu kuni 15,038,000 täiendava Pakkumise Osaku võrra.</p> <p><i>Hind</i></p> <p>Osaku Ostuhind on 1.3266 EUR Pakkumise Osaku kohta. Osaku Ostuhind on võrdväärne Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise osas. Jaepakkumise osas Rootsis on Catella Bank S.A. makse- ja arveldusagent.</p> <p><i>Jaepakkumine</i></p> <p>Jaepakkumine Rootsis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Rootsis, kes on Catella Bank S.A. kliendid. Investorid loetakse Catella Bank S.A. kliendiks kui nad on avanud deposiidikonto Catella Bank S.A. juures. Jaepakkumine Soomes ja Taanis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Soomes ja Taanis, kes on privaatpanganduse kliendid ja jaepanganduse kliendid Nordnet Bank AB-s ja ühtlasi, kes saavad läbi kolmandate osapoolte nõustamist kapitali kohta, mis paigutatakse Nordnet Bank AB-sse. Jaepakkumine Eestis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Antud Pakkumise tähenduses loetakse füüsiline isik olevat „Eestis“ kui isikul on avatud Eesti Väärtpaberite Registris (EVR) väärtpaberikonto ja antud isikul on EVR-s registreeritud aadress asukohaga Eestis, mis on seotud antud väärtpaberikontoga. Juriidiline isik loetakse asuvaks „Eestis“ kui isiku nimele on avatud väärtpaberikonto EVR-s ja EVR-s on antud isiku väärtpaberikontoga seotud isiku aadress Eestis või antud isiku registrikood, mis registreeritud EVR-s, on registreeritud Eesti Äriregistris.</p> <p><i>Pakkumise periood</i></p> <p>Investorid võivad esitada ostukorraldusi (Ostukorraldus) Pakutavate Osakute märkimiseks pakkumisperioodi jooksul, mis algab 6. novembril kell 9:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) ning lõpeb 30.novembril, kell 15:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) (Pakkumisperiood).</p> <p><i>Ostukorralduste edastamine</i></p> <p>Ostukorraldusi saab esitada üksnes täisarvu Osakute kohta. Ostukorralduse miinimumsumma on 1000 Osakut (Ostukorralduse kohta). Investor, kes soovib esitada Ostukorralduse, peab võtma selleks ühendust Korraldajatega või Müügipartneriga ning registreerima osakute ostmiseks vastava tehingukorralduse vastava Korraldaja või Müügipartneri poolt ettenähtud vormis. Jaainvestor, kes soovib esitada Ostukorralduse Eestis, peaks selleks ühendus võtma oma Eesti Väärtpaberite Registris avatud väärtpaberikonto kontohalduriga.</p> <p>Ostukorralduse võib esitada Korraldaja või Müügipartneri poolt aktsepteeritaval viisil.</p> <p>Investor võib oma Ostukorraldust muuta või tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor ühendust võtma Korraldaja või Müügipartneri või Eesti investori puhul</p>

		<p>kontohalduriga läbi kelle vastav Ostukorraldus on esitatud ja läbi viima protseduuri, mida Korraldaja või Müügipartneri või kontohaldur nõuab, et muuta või tühistada Ostukorraldus.</p> <p><i>Osakute jaotamine</i></p> <p>Fondivalitseja koos Korraldajate ja Müügipartneriga otsustab pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid mitte hiljem kui 1. detsembril 2017, Pakutavate Osakute jaotuse omal valikul. Fondivalitseja avaldab Pakkumise tulemused, sh Pakutavate Osakute lõpparvu, 1. detsembril 2017 või sellele lähedasel päeval Veebilehel ja teatena Nasdaq Tallinna börsi (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholmi börsi (http://www.nasdaqomxnordic.com/) vahendusel. Korraldajad ja Müügipartner teavitavad investoreid jaotusest samal kuupäeval.</p> <p>Kui investor esitab mitu Ostukorraldust, liidetakse Pakutavate Osakute jaotamisel kõik investori poolt esitatud Ostukorraldused kokku.</p> <p><i>Tasumine</i></p> <p>Ostukorralduse esitamisega nõustub investor tasuma märgitud Pakutavate Osakute eest Pakkumishinna. Vastavalt Pakutavate Osakute jaotusele, mis otsustatakse ja teatatakse investorile eraldi, võib arvelduskorraldusi esitada 1. detsembril 2017 või sellele järgnevalt ja need peavad jõudma vastavat arveldust teostava krediidiasutuseeni selliselt, et arveldus on võimalik teostada 7. detsembril 2017. Investoritele jaotatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele või vastavalt nende esindajakonto pidaja või muu nende nimel tegutseva isiku väärtpaberikontodele 7. detsembril 2017 või sellele lähedasel kuupäeval makse vastu ülekandena.</p> <p><i>Pakkumise tühistamine</i></p> <p>Fondivalitseja võib Pakkumise osaliselt või täielikult tühistada või muuta Pakkumise tingimusi või kuupäevi igal ajal enne Pakkumise lõpuleviimist. Fondivalitseja teavitab Pakkumise tühistamisest Veebilehel ja börsiteatena Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi börsi (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholmi börsi (http://www.nasdaqomxnordic.com/) vahendusel. Kui Pakkumine tühistatakse, siis ei võeta esitatud Ostukorraldusi arvesse, Pakutavaid Osakuid ei jaotata investorile ja investori arvelduskontol blokeeritud rahalised vahendid või osa sellest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Osakute hinda) vabastatakse vastava Korraldaja poolt. Fondivalitseja ei ole kohustatud tasuma intressi vabastatud summalt aja eest, mil see oli blokeeritud.</p>
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas huvide konfliktide kirjeldus	Ei ole kohaldatav. Fondivalitseja juhatusele ei ole teada käesoleva pakkumisega seotud huvide konflikte.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi ja lukustamiskokkulepped	Mitte ükski praegustest osakuomanikest ei müü Osakuid antud Pakkumises. Käesoleva Prospekti kuupäeval puuduvad Fondi osakute suhtes lukustamiskokkulepped.
E.6	Pakkumisest tulenev kohene lahjenemine	Vahetult peale Pakkumise lõppu moodustavad Uued Osakud 18,9% kogu Fondi Osakutest eeldusel, et Suurendamise Võimalust ei kasutata. Juhul kui Suurendamise Võimalust kasutatakse täies mahus, moodustavad Uued Osakud (koos Suurendamise Võimaluse alusel välja lastud osakutega) 31,7% Fondi kõikidest osakutest vahetult pärast pakkumise lõppu.
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	Investor tasub kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele Korraldajatele või Müügipartnerile Ostukorralduse esitamisel või mis kuuluvad tasumisele kontohaldurile (Eesti Jaainvestorite puhul). Kõik kulud ja tasud kuuluvad tasumisele vastavalt Korraldajate, Müügipartneri ja kontohalduri hinnakirjale.