

## KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte on koostatud noteerimisprospekti (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

<b>A.1</b>	<b>Hoiatus</b>	<p>Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust. Kokkuvõttes esitatud teave, s.h. finantsinformatsioon, tugineb Prospektis esitatud teabel, ning seetõttu tuleb seda lugeda koos Prospektiga tervikuna.</p> <p>Võlakirjadesse 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, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega edasi põhiteavet, mis aitaks investoril otsustada Võlakirjadesse investeerimise üle.</p>
<b>A.2</b>	<b>Emitendi nõusolek</b>	Ei ole kohaldatav

### Jagu B - Emitent

<b>B.1</b>	<b>Emitendi juriidiline ja ärinimi</b>	Baltic Horizon Fund (Fond)
<b>B.2</b>	<b>Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus</b>	<p>Emitent on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Emitent on kinnisvarafond.</p> <p>Emitent on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>
<b>B.5</b>	<b>Grupp</b>	Ei ole kohaldatav. Emitent on lepinguline fond ning pole juriidiline isik. Väljendit Grupp kasutatakse käesolevas Prospektis raamatupidamise seaduses defineeritud konsolideerimisgrupi tähenduses.
<b>B.6</b>	<b>Emitendi aktsionärid</b>	<p>Osalustest Emitendis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada.</p> <p>Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti.</p> <p>Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Emitenti.</p>
<b>B.7</b>	<b>Valitud finantsteabe ajalugu</b>	<p>30. juunil 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, pärinevad järgmistest allikatest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaheperiood jaanuarist septembrini 2018 (ning vastav periood aastast 2017): Fondi auditeerimata konsolideeritud vahearuanne 2018.aasta esimese 9 kuu kohta, mis on koostatud IFRS standardite alusel;</li> <li>- Periood 2017. aasta: Fondi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2017 ja mis koostati IFRSi standardite alusel;</li> <li>- Periood 2016. aasta: Fondi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 ja mis koostati IFRSi standardite alusel;</li> <li>- Periood 2015. aasta: BOFi auditeeritud seadusega ette nähtud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2015 lõppenud aasta kohta, mis on koostatud vastavalt IFRSile.</li> </ul>

**Tabel 1: Emitendi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes**

	2015	2016	2017	Jan - Sep 2017	Jan - Sep 2018
Renditulu	6,073	7,874	11,839	8,622	11,576
Teenustasu tulu	2,062	2,594	3,692	1,165	1,812
Renditegevuse kulu	-2,796	-3,315	-4,763	-1,941	-2,513
<b>Puhas renditulu</b>	<b>5,339</b>	<b>7,153</b>	<b>10,768</b>	<b>7,846</b>	<b>10,875</b>
Halduskulud	-984	-2,190	-2,774	-1,935	-2,009
Muud äritulud	267	97	14	77	48
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-10	-	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute (ehitusel) ümberhindluse kasum/kahjum	2,886	2,737	3,676	339	480
<b>Ärikasum</b>	<b>7,498</b>	<b>7,797</b>	<b>11,684</b>	<b>6,327</b>	<b>9,394</b>
Finantstulud	17	14	47	45	6
Finantskulud	-1,100	-1,253	-1,528	-1,123	-1,981
<b>Maksueelne kasum</b>	<b>6,415</b>	<b>6,558</b>	<b>10,203</b>	<b>5,249</b>	<b>7,419</b>
Tulumaksukulu	-890	-798	-759	-1,082	-964
<b>Perioodi kasum</b>	<b>5,525</b>	<b>5,760</b>	<b>9,444</b>	<b>4,167</b>	<b>6,455</b>
<b>Tulu ühiku kohta (nominaalne ja lahjendatud)<sup>1</sup>, EUR</b>	<b>0.23</b>	<b>0.12</b>	<b>0.15</b>	<b>0.07</b>	<b>0.08</b>

Allikas: Emitendi auditeerimata konsolideeritud finantsaruanne 2018.a 9 kuu perioodi kohta, mis lõppes 30.septembril 2018.a, Emitendi 2016-2017. aastate auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2015. aasta kohta.

<sup>1</sup> 30. juunil 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). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, arvutati osakud enne ühinemist ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid näitajaid osaku kohta.

**Tabel 2: Emitendi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes**

	31 Dec 2015	31 Dec 2016	31 Dec 2017	30 Sep 2018
Kinnisvara investeeringud	86,810	141,740	189,317	243,497
Kinnisvara investeeringud (ehitusel)	-	1,580	-	-
Tuletisinstrumendid	-	-	89	39
Muu põhivara	263	288	146	138
<b>Põhivara kokku</b>	<b>87,073</b>	<b>143,608</b>	<b>189,552</b>	<b>243,674</b>
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	840	1,269	1,568	2,056
Ettemaksed	81	178	108	246
Raha ja raha ekvivalendid	1,677	9,883	24,557	2,610
<b>Käibevara</b>	<b>2,598</b>	<b>11,330</b>	<b>26,233</b>	<b>4,912</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>89,671</b>	<b>154,938</b>	<b>215,785</b>	<b>248,586</b>
Sissemakstud kapital	25,674	66,224	91,848	94,198

Oma osakud	-	-8	-	-362
Rahavoo riskimaandamisreserv	-199	-294	-56	-472
Jaotamata kasum	6,218	10,887	15,184	15,981
<b>Omakapital kokku</b>	<b>31,693</b>	<b>76,809</b>	<b>106,976</b>	<b>109,345</b>
Intressikandvad laenud ja krediidid	39,586	58,981	96,497	129,790
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	3,673	4,383	5,206	5,641
Tuletisfinantsinstrumendid	215	345	88	512
Muud pikaajalised kohustused	451	935	859	966
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>43,925</b>	<b>64,644</b>	<b>102,650</b>	<b>136,909</b>
Intressikandvad laenud ja krediidid	11,608	10,191	1,590	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2,036	2,876	4,202	1,935
Tasumisele kuuluv tulumaks	112	46	14	-
Tuletisfinantsinstrumendid	17	-	15	-
Muud lühiajalised kohustused	280	372	338	291
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>14,053</b>	<b>13,485</b>	<b>6,159</b>	<b>2,332</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>57,978</b>	<b>78,129</b>	<b>108,809</b>	<b>139,241</b>
<b>OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>89,671</b>	<b>154,938</b>	<b>215,785</b>	<b>248,586</b>

Allikas: Emitendi auditeerimata konsolideeritud finantsaruanne 2018.a 9 kuu perioodi kohta, mis lõppes 30.septembril 2018.a, Emitendi 2016-2017. aastate auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2015. aasta kohta.

**Tabel 3: Emitendi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes**

	2015	2016	2017	Jan - Sep 2017	Jan - Sep 2018
<b>Äritegevus</b>					
Maksueelne kasum	6,415	6,558	10,203	5,249	7,419
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-2,886	-2,562	-3,676	-382	-480
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-175	-	43	-
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	10	-	-	-	-
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	18	-	-	-	-
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	22	17	45	22	98
Finantstulud	-17	-14	-47	-45	-6
Finantskulud	1,100	1,253	1,528	1,123	1,981
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-156	-204	-241	-434	-337
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	-82	-106	-39	-40	-382
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	120	69	-150	-87	-15
Võlgade tarnijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	69	-398	-100	-294	-385

Muude lühiajaliste kohustuste - vähenemine / suurenemine	407	-50	-6	10	280
Tagasisaadud / -maksud tulumaks	-54	-103	-42	-31	-501
<b>Puhasrahavoog äritegevusest</b>	<b>4,966</b>	<b>4,285</b>	<b>7,475</b>	<b>5,134</b>	<b>7,672</b>
<b>Investeermistegevus</b>					
Saadud intressid	17	14	8	6	6
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-7,657 <sup>1</sup>	-20,098	-8,614	-	-17,153
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-	-15,454	-14,362	-14,362	-36,138
Kinnisvarainvesteeringutega seotud ettemaks	990	-	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-	-200	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-1,643	-1,660	-3,996	-3,222	-2,237
<b>Puhasrahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>-570</b>	<b>-380</b>	<b>-1,163</b>	<b>-873</b>	<b>-482</b>
<b>Investeermistegevus</b>	<b>-8,863</b>	<b>-37,778</b>	<b>-28,127</b>	<b>-18,451</b>	<b>-56,004</b>
<b>Finantseerimistegevus</b>					
Tulu võlakirjade väljalaskmisest	-	-	-	-	30,000
Pangalaenude tulu	4,831	8,211	40,566	14,730	25,300
Pangalaenude tagasimaksed	-2,684	-4,722	-24,112	-11,279	-23,273
Tulu osakute väljalaskmisest	3,160	40,550	25,632	9,381	2,350
Osakute tagasiost	-	-8	-	-	-362
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-1,302	-1,091	-5,147	-3,855	-5,658
Tehingukulud seoses laenude ja võlakohustustega	-27	-127	-223	-121	-291
Makstud intressid	-1,030	-1,114	-1,390	-1,016	-1,681
<b>Puhasrahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>2,948</b>	<b>41,699</b>	<b>35,326</b>	<b>7,840</b>	<b>26,385</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide netomuutus</b>	<b>-949</b>	<b>8,206</b>	<b>14,674</b>	<b>-5,477</b>	<b>-21,947</b>
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	2,626 <sup>1</sup>	1,677	9,883	9,883	24,557
<b>Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus<sup>2</sup></b>	<b>1,677</b>	<b>9,883</b>	<b>24,557</b>	<b>4,406</b>	<b>2,610</b>

Allikas: Emitendi auditeerimata konsolideeritud finantsaruanne 2018.a 9 kuu perioodi kohta, mis lõppes 30.septembril 2018.a, Emitendi 2016-2017. aastate auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2015. aasta kohta.

<sup>1</sup> 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 mitteinvesteerimisettevõtjaks 2015. aastal. BOFi 2015. aasta konsolideeritud rahavoogude aruanne kajastab raha ja raha ekvivalente aasta alguses mittekonsolideeritud positsioonina, st üksnes BOFi enda hoitavat 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) hoitavat raha.

<sup>2</sup> Raha ja raha ekvivalentide kasutamine on osaliselt piiratud panga laenulepingutes kehtestatud nõuetest tulenevalt. 30. septembri 2018 seisuga oli piiratud 375 tuhande euro kasutamine.

**Tabel 4: Emitendi võtmenäitajad**

	2015	2016	2017	Jan - Sep 2017	Jan - Sep 2018
<b>Kinnisvaraga seotud näitajad</b>					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	86,810	141,740	189,317	157,822	243,497
Kinnistute arv, perioodi lõpul	5	8	10	9	12
Rendipinnad, m <sup>2</sup>					
Perioodi lõpul	48,651	75,107	96,512	83,702	113,030
Perioodi keskmine <sup>1</sup>	44,718	58,936	83,736	81,798	105,358
Vakantsuse määr					
Perioodi lõpul	2.0%	2.6%	2.2%	2.3%	2.2%
Perioodi keskmine <sup>2</sup>	2.8%	3.2%	2.2%	2.0%	2.4%
Esmane puhastootlus <sup>3</sup>	7.1%	6.8%	6.8%	6.8%	6.5%
<b>Finantsnäitajad</b>					
Osaku EPRA puhasväärtus <sup>4,5</sup> , EUR	1.48	1.48	1.47	1.48	1.48
Osaku puhasväärtus <sup>4</sup> , EUR	1.27	1.34	1.38	1.34	1.39
Korrigeeritud tulu osaku kohta <sup>4,6</sup> , EUR	0.23	0.14	0.16	0.08	0.08
Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) <sup>7</sup>	19.4%	10.8%	11.9%	8.4%	7.9%
Korrigeeritud rahaline tulu <sup>8</sup> , EUR'000	3,485	4,656	7,122	5,313	6,439
Rahaline tulu osaku kohta <sup>4</sup> , EUR	0.15	0.10	0.11	0.09	0.08
Korrigeeritud rahaline ROE <sup>9</sup>	12.2%	7.5%	8.4%	8.8%	7.9%
Dividendid osaku kohta <sup>4</sup> , EUR	0.072	0.050	0.084	0.061	0.075
Intresside kattekordaja <sup>14</sup>	4.3	4.4	5.6	5.7	4.7
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe <sup>15</sup>	59.0%	48.8%	51.8%	46.0%	53.3%
Ringluses olevate osakute keskmine arv <sup>4</sup> , '000	23,915	47,351	62,271	60,007	78,829
Ringluses olevate osakute arv <sup>4</sup> , '000	25,017	57,265	77,441	64,656	79,157

Allikas: Tabelis toodud näitajad ja suhtarvud on arvutatud tuginedes Emitendi ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud aastaaruannetes ja sisemistes juhatuse raportites toodud informatsioonile. Näitajad ja suhtarvud ei ole iseseisvalt auditeeritud ega sõltumatute audiitorite poolt üle vaadatud.

<sup>1</sup> Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

<sup>2</sup> Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

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

<sup>4</sup> 30. juuni 2016 ühines Emitent 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 arvutati osakud ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid osaku kohta näitajaid.

<sup>5</sup> 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 kinnisvarasektori ettevõtte. See on kavandatud selliselt, 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.

<sup>6</sup> 2017. aasta tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2015. aasta osas mahaarvamisi ei tehtud. 2018. aasta 9 kuu osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017. aasta 9 kuu tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 434 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud ning Upmalas Biroji maa ümberhindamisest tulenev ühekordne 452 tuhande euro suurune edasilükkunud tulumaksukohustuse makse.

<sup>7</sup> Kohandatud keskmine omakapitali tootlikkus = kohandatud tulu osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta; kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vaheperioodide prognoosid annualiseeriti.

<sup>8</sup> Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamiseelne kasum - kasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute hindamisest - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud. 2017. aasta näitajad on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta näitajad on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2015. aasta osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017. aasta esimese poolaasta näitajad on korrigeeritud, tuludest arvati maha 373 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. 2018. aasta 9 kuu osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017. aasta 9 kuu numbrit korrigeeriti, arvates maha 434 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud.

<sup>9</sup> Korrigeeritud rahaline ROE = kohandatud rahalised tulud osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta, kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vaheperioodide prognoosid annualiseeriti.

<sup>10</sup> Alates Osakute esmasest avalikust pakkumisest juunis 2016 hakkas Emitent tegema investoritele kvartaalseid väljamakseid. 2016.aasta number näitab üksnes kahte kvartaalset väljamakset 2016.a tuludes (2016. aasta 3. ja 4. kvartali eest), 2017.aasta number väljendab juba kõiki nelja kvartaalset väljamakset.

<sup>11</sup> Intresside kattekordaja = ( ärikasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenu del tasutav intress.

<sup>12</sup> Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressiga laenukohustuste kogusumma / investeeringute väärtus.

#### 2018. aasta esimese 9 kuu vahetulemused

2018.a aasta esimese 9 kuuga kasvas Emitendi neto renditulu eelmise aasta võrdluses 39% 10.9 miljoni euroni tänu oluliselt kasvanud varade portfelliga. Kahe 2017.aastal omandatud objekti (Duetto I ja Vainodes I) neto renditulu kasvas 1,4 miljoni euro võrra tänu nende panusele kogu 9 kuu jooksul. Kaks 2018.aastal omandatud objekti (Postimaja ja LNK Centre) lisasid 1,2 miljonit eurot neto renditulu. Portfelli ülejäänud varad tõid 0,5 miljoni euro võrra suuremat neto renditulu peamiselt tänu Domus Pro'le, mille 3.etapp valmis oktoobris 2017.

2018. aasta esimese 9 kuu halduskulud olid 2 miljonit eurot, mis on 4% rohkem võrreldes 2017. aasta sama perioodiga, samas osakaaluna fondi puhasväärtusest perioodi lõpu seisuga vähenesid halduskulud 3%-lt 2,4%-le. Juhtimistasu suurenes 0,2 miljoni euro võrra 1 miljoni euroni seoses selle arvestamise aluseks oleva turukapitalisatsiooni kasvuga. Tulemustasu oli 74 tuhat eurot, 2017.a samal perioodil oli see null. Ühekordseid avaliku pakkumisega seotud kulusid 2018.aasta esimese 9 kuu jooksul ei esinenud, eelneva aasta samal perioodil moodustasid need 0,4 miljonit eurot.

Õiglase väärtuse kasv oli 0,5 miljonit eurot võrreldes 0,3 miljoni euroga 2017.aasta sama perioodiga.

Neto finantskulud kasvasid 1,1 miljonilt 2 miljoni euroni seoses uute varade omandamiseks kaasatud võlakapitaliga (kombinatsioonis avalike pakkumiste käigus kaasatud täiendava kapitaliga). Keskmine võla kulu oli 2,2 % 2018.aasta esimese 9 kuu jooksul võrreldes 2,0%-ga 2017. aasta samal perioodil.

Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe oli 2018.a septembri lõpus 53,3% võrreldes 2017.a lõpu 51,8%-ga.

Tulumaksukohustus kahanes 11% 1 miljoni euroni. Sellest 0,5 miljonit eurot moodustas jooksev tulumaksukohustus (29 tuhat eurot 2017. aasta 9 kuuga) ning edasilükatud tulumaks 0,5 miljonit eurot (1,1 miljonit).

#### 2015-2017 tulemused

2017.aastal kasvas Emitendi neto renditulu 51% võrra 10,8 miljonini, põhiliselt tänu uutele omandatud varadele, millele aitasid kaasa nii olemasolevatest varadest saadud suurem tulu kui ka 2016. aastal omandatud uute objektide tulu. Kolm 2016.a aastal portfelli omandatud vara (G4S Headquarters, Upmalas Biroji ja Piirita) olid Emitendi portfellis terve aasta ning tõid renditulu kasvu 2,7 miljoni eurot. 0,9 miljonit eurot lisandus kahe 2017.aastal omandatud objekti arvelt, peamiselt panustas sellesse Duetto I (omandatud märtsis 2017), kuna Vainodes I omandamine viidi lõpule alles detsembris 2017. 2016.aastal kasvas neto renditulu 34% võrra 7,2 miljoni euroni, mida mõjutasid nii kõrgem tulu olemasolevatelt varadelt kui ka 2016.aastal omandatud uute objektide panus. Olemasolevatest varadest teenis Europa SC Emitendile 0,4 miljonit rohkem tänu terve aasta tulule ja Domus Pro puhaskasumit kasvas 0,2 miljoni võrra tänu 3,700m2 suuruse 2. etapi kasutusele võtmisele. Uutest portfelli lisandustest, G4S peakontor, omandatud juulis 2016, ja Upmalas Biroji, ostetud augustis 2016 – tõid mõlemad 0,5 miljonit eurot rendi netotulust, samal ajal kui Piirita, omandatud detsembris 2016, genereeris 32 tuhat eurot. 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 Emitendile 2,0 miljonit eurot. Domus Pro neto renditulu kasvas 0,4 miljoni euro võrra tänu terve aasta panusele ning vakantsuse langusele.

2017.aastal moodustasid Emitendi halduskulud 2,8 miljonit eurot – 0,6 miljoni euro võrra rohkem kui eelneval aastal, kuid protsendina aasta-lõpu puhasväärtusest halduskulud kahanesid 2,9%-lt 2,6%-le. Juhtimistasu kasvas 0,4 miljoni euro võrra 1,2 miljoni euroni, kuna selle arutamise aluseks olev puhasväärtus enne ühinemist BOF-iga ja turukapitalisatsioon peale ühinemist, kasvasid. Ühekordsed avaliku pakkumisega seotud kulud langesid 0,3 miljoni euro võrra 0,6 miljonile eurole.

2016.aastal kasvasid halduskulud 1,0 miljonilt eurolt 2015. aastal 2,2 miljoni euroni. Peamine põhjus tõusuks oli 0,9 miljoni euro suuruse ühekordse kapitalikaasamise kulud seoses Emitendi 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.

		<p>2015. aastal kasvasid halduskulud 1,0 miljoni euron võrreldes 0,7 miljoni euroga 2014. aastal, kuna kõrgem puhasväärtus (NAV) tõi kaasa kõrgema valitsemistasu.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2017.aastal oli 3,7 miljonit eurot, 2016. aastal 2,7 miljonit eurot ja 2015. aastal 2,9 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised.</p> <p>Puhasfinantskulud suurenesid 1,1 miljonilt eurolt 2015. aastal 1,2 miljoni euron 2016. aastal ning 1,5 miljoni euron 2017.aastal. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenude kasvavatest intressikuludest, sest pangalaenude summa kasvas koos Emitendi portfelli kasvuga. Emitent kasutab uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaene. Selle tulemusena kasvas Fondi finantsvõlgnevus 98,1 miljoni euron 2017.a lõpu seisuga, võrreldes 69,2 miljoni euroga 2016.a lõpu seisuga ja 51,2 miljoni euroga 2015.a lõpu seisuga. Keskmine laenu kulukus seevastu kahanes 1,7%-ni 2017.aastal võrreldes 1,9%-ga 2016.aastal ja 2,9%-ga 2015.aastal. Emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe oli 51,8% 2017.aasta lõpul võrreldes 48,8%-ga 2016.aasta lõpul ja 59%-ga 2015.aasta lõpul.</p> <p>Tulumaks vähenes 2017.aastal 5% võrra 0,8 miljoni euron, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 31 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 0,7 miljonit eurot. 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. Tulumaks 2016. aastal ulatus 0,8 miljoni euron, koosnedes 0,1 miljonist tasumisele kuuluvast tulumaksust ja 0,7 miljonist eurost edasilükkunud tulumaksust. 2015. aastal kasvas tulumaks 0,9 miljoni euron (koosnedes täielikult edasilükkunud maksust), võrreldes 0,1 miljoni euroga 2014 aastal ja mille põhjuseks oli oluliselt suurem kasum Leedus asuvalt kinnisvaralt. Aastatel 2015-2017 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>B.8</b>	<b>Pro forma finantsteave</b>	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
<b>B.9</b>	<b>Kasumiprognosis</b>	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognooosi Prospektis ei esitata.
<b>B.10</b>	<b>Auditiaruandes sisalduvad märkused</b>	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Prospektis viidatud, said sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused.
<b>B.17</b>	<b>Krediitreiting</b>	Emitent sai S&P Global Ratings poolt MM3 keskklassi turu (MME) hinnangu. Hinnang määrati 24. aprillil 2018. Sama MM3 hinnang määrati ka võlakirjadele. Krediitreiting ei ole soovitus osta, müüa või hoida väärtpabereid ning reitingu määratud reitinguagentuur võib seda igal ajal vähendada, selle peatada või tühistada.
<b>B.34</b>	<b>Investeermise eesmärk ja -poliitika</b>	Emitendi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kõrgekaliteedilist rahavoogu loovat ärikinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii kõrge tootlusega stabiilset tulu ning kasumit. Emitent 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.  Vähemalt 80% brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse vastavalt emitendi investeerimiseesmärgile ja -poliitikale. Kuni 20% vara brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpaberitesse. Emitendi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.  Emitent kohustub järgima järgneva riskide hajutamise nõudeid: (a) kuni 50% emitendi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi; (b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% emitendi iga-aastase renditulu üldmahust.
<b>B.35</b>	<b>Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud</b>	Fondivalitsejal on õigus emitendi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, anda käendus, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördreotehinguid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Emitendi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi emitendi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.
<b>B.36</b>	<b>Ühisinvesteermisettevõtja reguleeriv</b>	Emitendi fondi tingimused on registreeritud Finantsinspektsioonis ning Emitendi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspektsioon.

	<b>staatus ja reguleerija nimi</b>	
<b>B.37</b>	<b>Tüüpilise investori põhiprofiil</b>	Emitendi 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 investeerimisriski. Eeldusel, et emitendi 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 emitenti 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.
<b>B.38</b>	<b>Alusvara, millesse on ühisinvesteeringu isettevõtja investeerinud 20 % oma koguvarast</b>	Emitent ei ole investeerinud enam kui 20% oma koguvarast ühessegi üksikusse kinnisvaraobjekti või üksikusse kinnisvarafondi.
<b>B.39</b>	<b>Teine ühisinvesteeringu isettevõtte, millesse on ühisinvesteeringu isettevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast</b>	Emitendil ei ole investeeringuid teistes ühisinvesteeringu isettevõtetes.
<b>B.40</b>	<b>Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud</b>	<p>Emitendi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.</p> <p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest emitendi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvustatakse vastavalt Fondi reeglitele järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro;</li> <li>(ii) 1,25% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro;</li> <li>(iii) 1,00% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro;</li> <li>(iv) 0,75% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro;</li> <li>(v) 0,50% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot.</li> </ul> </li> <li>• Valitsemistasu arvutamine toimub iga kvartali lõpu järel järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) tasude arvutamise kuupäeva seisuga arvutatud turukapitalisatsioon, mis on jagatud osadeks (<math>M_{Cap_t}</math>) ja iga osa on korrutatud läbi</li> <li>(ii) vastavale osale kohaldatava tasumääraga (<math>F_n</math>), ning vastavate tasude summa korrutatakse omakorda</li> <li>(iii) antud kvartali päevade tegeliku arvu (<math>Actual_q</math>) ja 365 kalendripäeva jagatisega, nagu alltoodud valemis näidatud: <math display="block">((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)</math> </li> </ul> </li> <li>• 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.</li> </ul>



		<p>Kui Fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud 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 emitendi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele emitendi 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 emitendi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.</p> <p>Emitendi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Emitendi Puhasväärtusest.</p>																																																																						
<b>B.41</b>	<b>Investeeringute valitseja</b>	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti (Fondivalitseja).</p> <p>Emitendi 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>B.42</b>	<b>Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine</b>	<p>Emitendi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Emitendi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (<a href="http://www.baltichorizon.com">www.baltichorizon.com</a>), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.</p>																																																																						
<b>B.43</b>	<b>Katusühisinvesteeringu-ettevõtjate riskivastutus</b>	<p>Ei ole kohaldatav. Emitent ei ole katusühisinvesteeringu-ettevõtja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu-ettevõtjatesse.</p>																																																																						
<b>B.45</b>	<b>Emitendi portfelli kirjeldus</b>	<p>30. septembri 2018. a seisuga koosnes Emitendi portfelli 12 kinnisvarast, mis kõik asuvad Baltimaade pealinnades. Kõik portfelli kuuluvad ehitised olid kasutuses ning teenisid renditulu. Lisaks omas Emitent 0.87 hektari suurust maatükki Domus Pro naabruses objekti edasiseks laiendamiseks. Kinnisvaraportfelli õiglane väärtus oli 243,5 miljonit eurot (sealhulgas Domus Pro laiendamiseks mõeldud kinnistu) ning sellel on 113 tuhat m<sup>2</sup> väljarenditavat pinda.</p> <p><b>Table 5: the Issuer's property portfolio, 30 September 2018</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kinnisvara</th> <th>Sektor</th> <th>Õiglase väärtus, EUR'000</th> <th>Rendipinnad, m<sup>2</sup></th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAULT, aastate s</th> <th>Üürnik e arve</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7"><b>Vilnius</b></td> </tr> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Jae-kaubandus</td> <td>40,401</td> <td>16,900</td> <td>6.7%</td> <td>3.9</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Jae-kaubandus/büroopinnad</td> <td>24,656</td> <td>16,006</td> <td>1.7%</td> <td>4.1</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Duetto I</td> <td>Büroopinnad</td> <td>16,240</td> <td>8,327</td> <td>0.0%<sup>1</sup></td> <td>3.6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td><b>Kokku Vilnius</b></td> <td></td> <td><b>81,297</b></td> <td><b>41,233</b></td> <td><b>3.4%</b></td> <td><b>3.9</b></td> <td><b>117</b></td> </tr> <tr> <td colspan="7"><b>Riia</b></td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>Büroopinnad</td> <td>24,660</td> <td>10,600</td> <td>0.2%</td> <td>3.2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Vainodes I</td> <td>Büroopinnad</td> <td>21,610</td> <td>8,052</td> <td>0.0%</td> <td>15.3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>LNK Centre</td> <td>Büroopinnad</td> <td>17,068</td> <td>7,455</td> <td>0.0%</td> <td>4.4</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Kinnisvara	Sektor	Õiglase väärtus, EUR'000	Rendipinnad, m <sup>2</sup>	Vabad pinnad	WAULT, aastate s	Üürnik e arve	<b>Vilnius</b>							Europa SC	Jae-kaubandus	40,401	16,900	6.7%	3.9	71	Domus Pro	Jae-kaubandus/büroopinnad	24,656	16,006	1.7%	4.1	39	Duetto I	Büroopinnad	16,240	8,327	0.0% <sup>1</sup>	3.6	7	<b>Kokku Vilnius</b>		<b>81,297</b>	<b>41,233</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.9</b>	<b>117</b>	<b>Riia</b>							Upmalas Biroji	Büroopinnad	24,660	10,600	0.2%	3.2	10	Vainodes I	Büroopinnad	21,610	8,052	0.0%	15.3	3	LNK Centre	Büroopinnad	17,068	7,455	0.0%	4.4	6
Kinnisvara	Sektor	Õiglase väärtus, EUR'000	Rendipinnad, m <sup>2</sup>	Vabad pinnad	WAULT, aastate s	Üürnik e arve																																																																		
<b>Vilnius</b>																																																																								
Europa SC	Jae-kaubandus	40,401	16,900	6.7%	3.9	71																																																																		
Domus Pro	Jae-kaubandus/büroopinnad	24,656	16,006	1.7%	4.1	39																																																																		
Duetto I	Büroopinnad	16,240	8,327	0.0% <sup>1</sup>	3.6	7																																																																		
<b>Kokku Vilnius</b>		<b>81,297</b>	<b>41,233</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.9</b>	<b>117</b>																																																																		
<b>Riia</b>																																																																								
Upmalas Biroji	Büroopinnad	24,660	10,600	0.2%	3.2	10																																																																		
Vainodes I	Büroopinnad	21,610	8,052	0.0%	15.3	3																																																																		
LNK Centre	Büroopinnad	17,068	7,455	0.0%	4.4	6																																																																		

		Sky Supermarket	Jae- kaubandus	5,362	3,263	0.8%	3.5	19
		<b>Kokku Riia</b>		<b>68,700</b>	<b>29,370</b>	<b>0.2%</b>	<b>6.8</b>	<b>38</b>
		<b>Tallinn</b>						
		Postimaja	Jae- kaubandus	33,980	9,141	4.0%	3.3	14
		G4S Headquarters	Büroopinnad	16,900	8,363	0.0%	4.1	1
		Lincona	Büroopinnad	16,810	10,859	6.2%	5.0	12
		Coca Cola Plaza	Vaba aeg	13,190	8,664	0.0%	4.5	1
		Piirita	Jae- kaubandus	10,950	5,400	0.0% <sup>2</sup>	6.5	19
		<b>Kokku Tallinn</b>		<b>91,830</b>	<b>42,427</b>	<b>2.4%</b>	<b>4.4</b>	<b>47</b>
		<b>VÄLJAARENDATUD OBJEKTID KOKKU</b>		<b>241,827</b>	<b>113,030</b>	<b>2.2%</b>	<b>4.9</b>	<b>202</b>
		Domus Pro väljaarendamata maa		1,670				
		<b>INVESTEERINGUD KOKKU</b>		<b>243,497</b>				
		<p><sup>1</sup>Duetto I vakantsus oli 0, sest 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><sup>2</sup>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 2018.a seisuga püsis kinnisvaraportfelli vabade pindade tase 2.2%-il, mis demonstreerib tugevat nõudlust Emitendi kinnisvara pindadele. 5-l kinnisvaral 12-st oli pindade hõivatus 100% või sellele väga lähedal. Portfelli keskmine järelejäänud rendiperioodid oli 4.9 aastat. Antud aja seisuga oli kokku 202 rentnikku, kelle seas on tuntud ettevõtted nagu G4S, Forum Cinemas (osa AMC-st), Rimi (osa ICA Gruppen-ist), SEB, Swedbank, Bosch, Intrum, H&amp;M ja teised.</p> <p>Fondi kinnisvara portfelli oli mitmekesine nii sektori põhiselt kui ka asukohtade osas. Septembri 2018.a lõpu seisuga, andsid jaekaubanduse ja büroo segmendid vastavalt 45% ja 50% väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest. Ülejäänud 5% tuli Coca-Cola Plaza kinokompleksist, mis esindab vaba aja segmenti. Asukohtade vaatest, Tallinn 5 varaga andis 38% kogu väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest, talle järgnes Vilnius 3 vara ja 34%-iga ning Riia 4 vara ja 28%-iga.</p>						
<b>B.46</b>	<b>Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta</b>	Ei ole kohaldatav.						

#### Jagu C - Väärtpaberid

<b>C.1</b>	<b>Väärtpaberite liik ja klass</b>	Tagamata fikseeritud intressimääraga võlakirjad nominaalväärtuses kokku 10 miljonit eurot. Ühe võlakirja nominaalväärtus 1000 eurot. Võlakirjade ISIN kood on EE3300111467.
<b>C.2</b>	<b>Väärtpaberite emiteerimise valuuta</b>	Euro.
<b>C.3</b>	<b>Emiteeritud väärtpaberite arv</b>	10,000
<b>C.5</b>	<b>Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud</b>	Võlakirjad on vabalt võõrandatavad pärast nende registreerimist väärtpaberikontol.

<b>C.8</b>	<b>Väärtpaberitega seotud õigused; järjestus ja piirangud</b>	<p>Võlakirjad on Emitendi otsesed, tagamata ja allutamata kohustused, mis järjestuvad omavahel samaväärselt koos kõigi teiste tagamata ja allutamata võlgnevustega, välja arvatud kohustused, mis on seaduse alusel eelistatud.</p> <p>Võlakirjaomanikel on õigus osaleda võlakirjaomanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis. Võlakirjaomanikel on õigus vastavalt võlakirjatingimustele võlakirjade tähtaja lõppedes põhisumma tagasimaksele ja kvartaalsetele intressimaksetele.</p>
<b>C.9</b>	<b>Intress ja tootlus; võlakirjaomanike esindaja nimi</b>	<p>Võlakirjade emissiooni kuupäev on 20. detsember 2018 („emissiooni kuupäev“). Võlakirjad tuleb tagasi maksta nende nimiväärtuses 8. mail 2023 („lunastamise tähtaeg“) välja arvatud juhul, kui Emitent on võlakirjad ennetähtaegselt lunastanud. Võlakirjade märkimisel nõustub iga esmane võlakirjaomanik ning võlakirjade omandamisel iga järgnev võlakirjaomanik järgima võlakirjatingimusi.</p> <p>Võlakirjadelt makstakse fikseeritud intressi 4,25% aastas. Intressi makstakse kvartaalselt tagantjärele igal 8. veebruaril, 8. mail, 8. augustil ja 8. novembril kuni lunastamise tähtajani.</p> <p>Emitent võib olla kohustatud võlakirju lunastama enne lunastamise tähtaega kohustuste rikkumise korral (vastavalt võlakirjatingimustes sätestatule), millisel juhul on intress makstav kuni selle varasema kuupäevani. Lisaks võib Emitent vabatahtlikult lunastada kõik, välja arvatud mõned, võlakirjad täielikult:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kaks aastat, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 102% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi; või</li> <li>(b) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb üks aasta, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 101% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi.</li> <li>(c) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kuus kuud, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 100% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi.</li> </ul> <p>Võlakirjadelt arvestatakse intressi nimiväärtuselt alates, kuid välja arvatud emissiooni kuupäevast kuni vastava lunastustähtpäevani. Intressi arvutatakse 360 päevase aasta põhjal, mis koosneb kaheteistkümnest 30-päevalisest kuust (30/360 päeva alusel) ning mittetäieliku kuu puhul tegeliku päevade arvu põhjal.</p> <p>Emissiooni kuupäeval on võlakirjade tootlus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nimiväärtusest.</p> <p>Võlakirjade omanikud („Võlakirjaomanikud“) on esindatud omanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis.</p>
<b>C.10</b>	<b>Alusvara väärtuse mõju intressimääradele</b>	<p>Ei ole kohaldatav. Võlakirjadel ei ole alusvara, mis võiksid mõjutada intressimäärasid.</p>
<b>C.11</b>	<b>Noteerimine ja kauplemisluba</b>	<p>Fondivalitseja planeerib noteerida võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. Võlakirjadega kauplemise oodatav alguskuupäev on 21. detsember 2018 või sellele lähedane kuupäev.</p>

Jagu D - Riskid

<p><b>D.2</b></p>	<p><b>Põhiteave konkreetse Emitendiga seotud peamiste riskide kohta</b></p>	<p>Emitendi ja tema ärikeskkonnaga ning võlakirjadega on seotud allpool loetletud riskid. Nimekiri ei ole ammendav, kuna võib esineda lisariske ja ebamäärasusi mis ei ole hetkel Fondivalitsejale teada, või riske mis tunduvad hetkel Fondivalitsejale väheolulised, kuid mis võivad kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ning tegevuse tulemusi, ning seetõttu Emitendi võimekust täita oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjade väärtust.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makromajanduslikud kõikumised võivad negatiivselt mõjutada rendihindu, vakantsuse määrasid, renditulu ja rahastamise kulusid, mis võivad omakorda kahjustada Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ning rahavooge.</li> <li>• Euroala tasakaalutus võib oluliselt kahjustada Emitendi tegevust, tegevuse tulemusi või finantsseisundit.</li> <li>• Emitendi eelmiste perioodide tootlus ei taga Emitendi tulevast tootlust.</li> <li>• Emitendi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihimärkide ebasoodsad hinnatingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali.</li> <li>• Värskest omandatud kinnisvara võib nõuda ettenägematuid investeringuid ja/või olla eeldatust väiksema tootluse ja finantskasumiga.</li> <li>• 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.</li> <li>• Suurenenud konkurents kinnisvarasektoris võib nõuda Emitendilt investeringute tegemist oma kinnisvara uuendamisse ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks.</li> <li>• Emitendi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele.</li> <li>• Kinnisvarainvesteringud on suhteliselt madala likviidsusega ning Emitendil võib tekkida raskusi kui tal tekib vajadus oma vara vöörandada.</li> <li>• Emitent kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk, riskimaandamise ja refinantseerimise risk.</li> <li>• Emitent võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul.</li> <li>• Emitent sõltub Fondivalitseja näitajatest.</li> <li>• Emitendi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud renditulu.</li> <li>• Emitendi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteringuid.</li> <li>• Emitent võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega.</li> <li>• Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga.</li> <li>• Emitent võib olla kohustatud hüvitama Emitendile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju.</li> <li>• Võimalik kahju Emitendi mainele võib mõjutada Emitendi võimet leida kinnisvarale rentnike ja säilitada sõlmitud rendilepinguid, samuti Fondivalitseja võimet hoida oma töötajaid.</li> </ul>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega seotud peamiste riskide kohta</b></p>	<p>Võlakirjadega seotud riskid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Võlakirjad ei pruugi olla sobiv investering kõigile investoritele.</li> <li>• Investorid võivad kaotada oma oodatud intressi ning esmase investeringu väärtuse.</li> <li>• Võlakirjad on tagamata ning nendega seoses ei anta välja garantiid, võlakirjad ei kujuta endast kohustust kellelegi teisele peale Emitendi.</li> <li>• Emitendi finantsseisundi halvenemine võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse ja ka võlakirjade likviidsuse vähenemise.</li> <li>• Emitent võib emiteerida täiendavat võlga, mis võib negatiivselt mõjutada omanike positsiooni, kuna võlausaldajate arv ning võlasumma suureneb.</li> <li>• Emitendi võimetus refinantseerida oma võlgnevus, sealhulgas võlakirjad, võib avaldada negatiivset mõju Emitendi tegevusele ja finantstingimustele ning seega võimele võlakirjad tagasi maksta.</li> <li>• Võlakirjadele ei pruugi areneda aktiivset turgu.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fikseeritud intressimääraga võlakirjade hind võib turu intressimäärade muutumise tõttu väheneda.</li> <li>• Inflatsioon võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse.</li> <li>• Investorite huvid, kelle finantstegevus on väljendatud teistes vääringutes kui euro, võivad valuutakursside muutumisel saada kahjustatud.</li> <li>• Kreditreitingu agentuur võib antud reitingu igal ajal tagasi võtta ning see võib kahjustada võlakirjade kauplemisshinda.</li> <li>• Emitendi õigus võlakirjade ennetähtaegsele lunastamisele võib vähendada võlakirjade turuhinda.</li> <li>• Võlakirjaomanikel ei ole emitendis hääleõigust ja nad ei suuda mõjutada fondivalitseja otsuseid.</li> <li>• Võlakirjaomanike enamus saab teatavatel juhtudel vastu võtta otsuseid kõigi võlakirjaomanike nimel.</li> <li>• Agent tegutseb võlakirjaomanike esindajana ja võlakirjaomanikud ei saa esitada Emitendi vastu otsenõudeid.</li> <li>• Muudatused seadustes võivad Emitendi äritegevust ja finantsseisundit oluliselt kahjustada.</li> <li>• Emiteerival agendil võib olla vastuolulisi huvisid.</li> <li>• Investorid sõltuvad Nasdaq CSD SE funktsionaalsusest.</li> </ul>
--	--	--

#### Jagu E - Pakkumine

<b>E.2b</b>	<b>Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine</b>	Võlakirjade emiteerimisest saadud tulu kasutatakse eelkõige investeringuteks olemasolevatesse kinnisvaraobjektidesse, näiteks Postimaja ning Domus Pro järgmise etapi arenduseks. Osaliselt võib tulu kasutada ka uute kinnisvaraobjektide omandamiseks tulevikus.
<b>E.3</b>	<b>Pakkumise tingimuste kirjeldus</b>	<p>Võlakirjade väljalaskmise kuupäev: 20. detsember 2018.  Lunastustähtpäev: 8. mai 2023.  Võlakirjade nimiväärtuse kogusumma: 10 000 000 eurot.  Intressi maksekuupäev: kvartaalselt tagantjärele igal 8. veebruaril, 8. mail, 8. augusti ja 8. novembril.  Intress: 4,25% aastas.  Väljalaskmise kuupäeval oli võlakirjade tootlikkus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nominaalväärtusest.  Lunastamine: ühe lunastusmaksuga, nimiväärtuses, lunastuskuupäeval.  Minimaalne märkimissumma: 100 000 eurot.  Võlakirjade register: Nasdaq CDS SE.  Kohalduv õigus: Eesti õigus.</p>
<b>E.4</b>	<b>Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas huvide konfliktide kirjeldus</b>	Korraldaja huvid: tavapärane ärihuvi finantsturgudel. Korraldajale maksab võlakirjade emiteerimise eest tasu Emitent. Fondivalitseja ei ole teadlik võlakirjadega seotud huvide konfliktidest.
<b>E.7</b>	<b>Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse</b>	Emitent ei nõua investorilt kulude tasumist seoses Võlakirjade emiteerimisega. Emitent tasub kõik registreerimistasud ning muud avalikud tasud, mis tekivad seoses Võlakirjade esmaemiteerimise või hilisema täiendava emiteerimisega, aga mitte seoses kauplemisega järelturul (välja arvatud seaduses sätestatud ulatuses) ning peab väljamaksetelt kinni tulumaksu, kui selline kohustus tuleneb seadusest. Vastavalt Võlakirjatingimustele ei ole Emitent kohustatud hüvitama ühtki avalikku maksu ega hüvitama vahesummat brutosummani seoses tasumisele kuuluva tulumaksuga.