

BALTIC HORIZON FUND

OSAKUTE AVALIKU PAKKUMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKTI KOKKUVÕTE

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 väärtpaperite ja emitendi Prospekti kokkuvõttes olema. Tulenevalt sellest, et mõned elemendid ei pea olema avalikustatud, võib nummerdamisel esineda lünki. Isegi, kui element kuulub sellist tüüpi väärtpaperite 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	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust. Kokkuvõttes esitatud teave tugineb Prospektis esitatud tabel, sh finantsinformatsioon, ning seetõttu tuleb seda lugeda koos Prospektiga tervikuna. 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, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega edasi põhiteavet, mis aitaks investoril otsustada Osakutesse investeerimise üle.
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	Fond on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on kinnisvarafond. Fond on registreeritud Eesti Vabariigis.
B.3	Emitendiga ja selle tegevusega seotud võtmeküsimused	<p>Fond on äsja asutatud lepinguline investeerimisfond. Seega puudub Fondil tegevusajalugu. Samuti ei ole Fondil varasid ega kohustusi. 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>Kinnised lepingulised investeerimisfondid on tõestanud end maksu- ja kulutõhusate struktuuridena, mida saab kasutada iseäranis pikaajalisteks kinnisvaratehinguteks, mis annavad regulaarselt dividende. Need sarnanevad rahvusvaheliselt tuntud <i>real estate investment trust</i>'idele (REIT).</p> <p>Osakute pakkumise (Pakkumine) järgselt on Fondivalitseja eesmärgiks luua osakuomanikele tootlust, 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. Pikemas perspektiivis on eesmärgiks saavutada portfelli suurus 1 000 miljonit eurot ja vara puhaväärtus 500 miljonit eurot, et maksimeerida kulutõhususe kaudu osakuomanike tulu, suurendada läbirääkimisjõudu pindade rentnike ja müüjate suhtes ning tagada Osakute suur likviidsus.</p> <p>Fondi investeerimisstrateegia eesmärk on kasutada ära Balti riikide suuremaid kinnisvara tootlusi. Colliersi andmetel jäid 2015. aasta lõpus Balti riikide pealinnades A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlused vahemikku 6,75–7,25%. Sellega ületati Põhjamaade pealinnade tootlusi umbes 2,5% ja Varssavi tootlusi umbes 1,5%. Suuremad kinnisvara</p>

		<p>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 poolaastas või sagedamini.</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 kiiremas tempos. SKP reaalkasvu järgi aastatel 2000–2015 (Eurostat) on nad 7 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 2015. aasta lõpus 43% – see on märkimisväärselt väiksem 87% suurusest ELi keskmisest (Euroopa Komisjoni andmed).</p> <p>Samaaegselt Pakkumisega viib Fondivalitseja läbi Fondi ühendamise Baltic Opportunity Fundiga (BOF) (Ühinemine). BOF on Eestis 1. septembril 2010 registreeritud kinnine lepinguline kinnisvara investeerimisfond, mille valitsejaks on Fondivalitseja.</p> <p>Ühinemise eesmärk on lisada BOFi varad ja kohustused Fondile samaaegselt eduka kapitali kaasamisega ning jätkata fondina, millel on tugev kinnisvaraportfell ja vahetu võimalus selle kasvatamiseks.</p> <p>Ühinemise käigus saavad BOFi osakuomanikud 1 BOFi osaku eest 100 osakut, mis on ümardatud lähima täisarvuni. Osakud antakse välja pakkumishinnaga. Ühinemine viiakse lõpule koos Pakkumise lõpuleviimisega vahetult enne Osakute kauplemisele võtmist, kas 29. juunil 2016 või sellele lähedasel kuupäeval.</p>
B.4a	Emitendi ja tema tegevusharu mõjutavate olulisimate suundumuste kirjeldus	<p>Balti riikide majandused on olnud ELis kõige kiiremini kasvavate majanduste hulgas. Nende SKP kasv edestas märkimisväärselt ELi keskmist. 2015. aastal olid Balti riikide majandused reaalnäitajates 2010. aasta tasemega võrreldes 19–20% suuremad, samas kui kogu ELi SKP reaalkasv oli samal perioodil üksnes 5%. Kuigi eksport Venemaale langes 2015. aastal, näitasid Balti majandused kasvu (mis oli küll varasematest aastatest aeglasem). Seda toetas majapidamiste tarbimise kasv, millele andsid töuke tötuse vähenemine, palkade suurenemine ja madal inflatsioon. Euroopa Komisjoni prognoosib, et suureneva eratarbimise toel jätkub kasv Balti riikides märkimisväärselt kiiremas tempos kui ELis tervikuna. Kogu EL saavutab eeldatavalt 2016. aastal SKP reaalkasvu 1,8% ja 2017. aastal 1,9%. Selle kõrval prognoosib Euroopa Komisjon nii Leedu kui ka Läti kasvuks 2016. aastal 2,8% ja 2017. aastal 3,1% ning Eesti kasvuks 2016. aastal 1,9% ja 2017. aastal 2,4%.</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 ulatub 2017. aastal Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt 86% tasemele, moodustab Eestis valitsussektori võlg prognoosi kohaselt üksnes 9% SKPst (kõige madalam ELis), Lätis 36% (4. kohal) ja Leedus 43% (9. kohal).</p> <p>Balti kinnisvaratehingute turu aktiivsus on viimastel aastatel kasvanud. Colliersi andmetel oli 2015. aastal kinnisvaratehingute käive summeeritult kõigis kolmes Balti riigis kokku 1,4 miljardit eurot, mis on enam kui 60% suurune kasv 2014. aastaga võrreldes ja mis ületab varasemat 1,0 miljardi euro suurust tippu, mis registreeriti 2007. aastal. Büroo- ja kaubanduspinnad moodustasid 2015. aastal tehingute mahust vastavalt 24% ja 49%.</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. 2015. aasta lõpul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlus Riias 7,0–7,25%, Vilniuses 7,0% ja Tallinnas 6,75%. 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 2015. aasta lõpus Varssavis 5,0–6,0%, Kopenhaagenis 4,5–5,0%, Stockholmis 4,25–4,50% ja Oslos 4,0–4,25%.</p> <p>Kaasaegsete büroopindade kogumaht Balti pealinnades kasvas 2015. aastal bruto rendipinna arvestuses 5% võrra 1 624 tuhandele ruutmeetrile. Vabade büroopindade määr langes Vilniuses 6,5%-lt 4,3%-le ja Tallinnas 7,0%-lt 6,0%-le, püüdes Riias stabiilsena 5,7% tasemel. Arendustegevus on hoogustunud viimasel ajal Vilniuse ja Tallinna büroopindade turul, sest büroopindade nõudluse kasv on olnud pakkumise suurenemisest kiirem, mida illustreerib vabade pindade vähenemine. Nõudlust on toetanud rahvusvaheliste ettevõtete uute jagatud teenustekeskuste 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 2% võrra 1 786 tuhandele ruutmeetrile. Vabu pindu ostukeskustes on vähe – Riias 2,7%, Vilniuses 1,9% ja Tallinnas 0,8%. Kõige edukamates Balti pealinnade kaubanduskeskustes ei olnud faktiliselt vabu pindu. Kaubanduspindade nõudlust on toetanud majapidamiste tarbimise suurenemine, mis on olnud viimastel aastatel peamine majanduskasvu mootor Balti riikides. 2015. aastal oli Balti riikides jaekaubanduse (välja arvatud mootorsõidukid ja mootorrattad) reaalkasv 4,4–5,4%, ületades sellega ELi 3,0% suurust kasvu ja 2,4% suurust kasvu euroalal. Kaubanduspindade sektoris on arendustegevus olnud tagasihoidlik ning jäänud Vilniuse ja Tallinna büroopindade arendustegevusele alla.</p>
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav
B.6	Emitendi aktsionärid	<p>Osalustest Fondis 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 Fondi.</p>
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fond tegevust alustanud ning finantsaruandeid ei ole koostatud. Koos Pakkumise lõpuleviimisega võtab Fond üle 2010. aastal asutatud BOFi, mille varade portfelli moodustab Fondi alusvara.</p> <p>Järgmistes tabelites on esitatud valitud BOFi ajaloolised konsolideeritud finantsandmed. Samalaadselt hakkab Fond esitama oma finantstulemusi pärast Pakkumist – konsolideeritud vormis. 2015. aastale eelnenud aastatel kvalifitseerus BOF IFRS 10 kohaselt investeerimisettevõtjana. IFRS 10 konsolideerimisnõuete kohaselt on investeerimisettevõtjad kohustatud tütarettevõtete konsolideerimise asemel kajastama neid õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. 2015. aastal laiendati BOFi eesmärki, milleks oli varem lihtne kinnisvaraportfelli omamine ja haldamine, selliselt, et see hakkas hõlmama aktiivset varahaldust ja võimalust arendada kinnisvaraprojekte. Selle tulemusel ei vastanud BOF enam IFRS 10 alusel investeerimisettevõtja tunnustele ning seega tuli tal hakata tütarettevõtteid konsolideerima. 2015. aasta kohta koostas BOF seadusega ette nähtud konsolideeritud finantsaruanded vastavalt IFRSile. Selleks et pakkuda potentsiaalsetele investoritele võrreldavaid finantsandmeid 2015. aastale eelnenud aastate kohta, on koostatud 2014. ja 2013. aasta kohta eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded.</p> <p>Järgmistes tabelites esitatud BOFi konsolideeritud finantsandmed on tuletatud järgmiselt:</p> <p>- 2015. aasta aruanded: BOFi auditeeritud seadusega ette nähtud konsolideeritud</p>

finantsaruanded 31. detsembril 2015 lõppenud aasta kohta, mis on koostatud vastavalt IFRSile;

- 2014. ja 2013. aasta aruanded: 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 konsolideerimisnõuetele, mille kohaselt on investeerimisettevõtjad kohustatud oma tütarettevõtete konsolideerimise asemel kajastama neid õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kui see erand kõrvale jätta, on need eriotstarbelised finantsaruanded koostatud kõigi muude IFRSi standardite ja tõlgenduste alusel.

Tabel 1: BOFi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes

	2013	2014	2015
Renditulu	2 454	3 048	6 073
Kulude hüvitamise tulu	632	829	2 062
Renditegevuse kulu	-806	-1 177	-2 796
Puhasrenditulu	2 280	2 700	5 339
Halduskulud	-592	-665	-984
Muud äritulud	4	-	267
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	-10
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	1 326	611	2 886
Ärikasum	3 018	2 646	7 498
Finantstulud	40	72	17
Finantskulud	-440	-656	-1 100
Maksueelne kasum	2 618	2 062	6 415
Tulumaksu kulu	-102	-55	-890
Perioodi kasum	2 516	2 007	5 525
Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR	14,45	10,15	23,10

Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded

Tabel 2: BOFi konsolideeritud finantsseisund, tuhandetes eurodes

	31. dets 2013	31. dets 2014	31. dets 2015
Kinnisvarainvesteeringud	33 135	46 170	86 810
Muu põhivara	23	-	263
Põhivara kokku	33 158	46 170	87 073
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 139	214	840
Ettemaksed	13	11	81
Raha ja raha ekvivalendid	456	2 626	1 677
Käibevara kokku	2 608	2 851	2 598
VARAD KOKKU	35 766	49 021	89 671
Sissemakstud kapital	18 156	22 051	25 674
Rahavoo riskimaandamisreserv	-210	-194	-199
Jaotamata kasum	1 510	2 458	6 218
Omakapital kokku	19 456	24 315	31 693
Intressikandvad laenud ja krediidid	15 415	22 395	39 586
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	57	670	3 673
Tuletisfinantsinstrumendid	211	149	215
Muud pikaajalised kohustused	41	160	451

Pikaajalised kohustused kokku	15 724	23 374	43 925
Intressikandvad laenud ja krediidid	229	644	11 608
Võlad hankijatele ja muud võlad	313	534	2 036
Tasumisele kuuluv tulumaks	44	-	112
Tuletisfinantsinstrumendid	-	60	17
Muud lühiajalised kohustused	-	94	280
Lühiajalised kohustused kokku	586	1 332	14 053
Kohustused kokku	16 310	24 706	57 978

OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	35 766	49 021	89 671
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded

Tabel 3: BOFi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2013	2014	2015
Äritegevus			
Maksueelne kasum	2 618	2 062	6 415
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-1 326	-611	-2 886
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	10
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	1	14	18
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	3	29	22
Finantstulud	-40	-72	-17
Finantskulud	440	656	1 100
Realiseerimata kursivahed	-30	-	-
Käibekapitali muutus:			
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	176	-81	-156
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	-31	271	-82
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	32	83	120
Võlgade hankijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	-271	77	69
Muude lühiajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	29	-559	407
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-1	-102	-54
Puhasrahavoog äritegevusest	1 600	1 767	4 966
Investeeringustegevus			
Saadud intressid	40	-	17
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-	-1 357	-7 657 ¹
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-11 919	-	-
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamine	-	-	990
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-25	-468	-2 213
Puhasrahavoog investeeringustegevusest	-11 904	-1 825	-8 863
Finantseerimistegevus			
Pangalaenude tulu	8 150	499	4 804
Pangalaenude tagasimaksed	-156	-463	-2 684
Väljaantud laenud	-2 000	-	-
Tulu osakute väljalaskmisest	1 197	3 019	3 160
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-1 235	-184	-1 302
Makstud intressid	-427	-643	-1 030
Puhasrahavoog finantseerimistegevusest	5 529	2 228	2 948

Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	-4 775	2 170	-949
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	5 231	456	2 626
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	456	2 626	1 677²

Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded

¹ BOFi 2015. aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetes on *tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata* võrdne 6 324 tuhande euroga, mis koosneb 7 657 tuhande euro suurusest maksest (ilma omandatud rahata) Europa ostukeskuse omandamise eest, millest on võetud maha 1 333 tuhat eurot raha ja raha ekvivalente, mida BOF hoidis 2015. aasta alguses SPVdes. SPV rahapositioni mahaarvamine tuleneb BOFi seisundi muutusest IFRS 10 alusel investeerimisettevõtjast 2014. aasta lõpus mitteinvesteerimisettevõtjaks 2015. aastal. BOFi koostatud 2015. aasta konsolideeritud rahavoogude aruandes kajastab raha ja raha ekvivalendid aasta alguses mittekonsolideeritud positsiooni, st üksnes BOFi enda hoitavat raha (1 293 tuhat eurot). SPVde poolt hoitava raha konsolideerimiseks 2015. aasta alguses on vastav summa kajastatud positiivse rahavoona real *tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata*. See 1 333 tuhande euro suurune konsolideerimise korrigeerimine on elimineeritud eespool toodud tabelist, sest selles kajastab raha ja raha ekvivalendid 2015. aasta alguses juba konsolideeritud seisu, st nii BOFi enda (1 293 tuhat eurot) kui ka kõigi tema SPVde (1 333 tuhat eurot) hoitavat raha.

² Sellest 500 tuhat eurot oli panga laenulepingutes kehtestatud nõuetest lähtuvalt piiratud.

Tabel 4: BOFi võtmenäitajad

	2013	2014	2015
Kinnisvaraga seotud näitajad			
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	33 135	46 170	86 810
Kinnistute arv, perioodi lõpul	3	4	5
Rendipinnad, m ²			
Perioodi lõpul	23 268	30 928	48 651
Perioodi keskmine ¹	21 825	28 322	44 718
Vakantsuse määr			
Perioodi lõpul	3,7%	6,3%	2,0%
Perioodi keskmine ²	4,0%	9,8%	2,8%
Esmane puhastootlus ³	7,8%	6,6%	7,1%
Finantsnäitajad			
Osaku EPRA puhasväärtus ⁴ , EUR	108,69	116,46	147,58
Osaku puhasväärtus, EUR	107,21	111,95	126,69
Omakapitali tootlikkus (ROE) ⁵	13,8%	9,2%	19,7%
Tulu osaku kohta, EUR	14,45	10,15	23,10
Rahaline tulu ⁶ , EUR'000	1 291	1 349	3 485
Rahaline tulu osaku kohta, EUR	7,42	6,82	14,57
Jaotatav rahavoog ⁷ , EUR'000	1 188	656	3 382
Jaotatav rahavoog osaku kohta, EUR	6,82	3,32	14,14
Dividendid osaku kohta, EUR	7,03	5,06	7,17
Intresside kattekordaja ⁸	3,9	3,2	4,3
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe ⁹	47,2%	49,9%	59,0%

¹ Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

² Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

³ Esmane puhastootlus = puhasrenditulu / kinnisvarainvesteeringute väärtus. Hinnanguline aasta näitaja arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

⁴ 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 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.

⁵ Keskmise omakapitali tootlikkus = aasta kasum / keskmine omakapital kokku; kus keskmine omakapital kokku = (omakapital kokku aasta alguses + omakapital kokku aasta lõpus) / 2.

⁶ Rahaline tulu = maksustamiselne kasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud.

⁷ Jaotatav rahavoog = puhasrahavoog äritegevusest - kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu (välja arvatud investeeringud arendusprojektidesse) - makstud intressid + saadud intressid.

⁸ Intresside kattekordaja = (ärikasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenu intressid.

⁹ Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressikandvad laenu ja krediitid kokku / kinnisvarainvesteeringute väärtus.

BOFi ajaloolisi tulemusi mõjutanud peamisteks sündmusteks olid uute varade soetamised. Alates 2013. aasta algusest on ostetud neli vara viiest, mis moodustavad kokku olemasoleva kinnisvarainvesteeringute portfelli: Sky Supermarket osteti 2013. aasta jaanuaris, Coca Cola Plaza 2013. aasta märtsis, Domus Pro 2014. aasta mais ja Europa ostukeskus 2015. aasta märtsis. BOFi kinnisvarainvesteeringute portfelli õiglane väärtus kasvas 33,1 miljonilt eurolt 2013. aasta lõpus 46,2 miljonile eurole 2014. aasta lõpus ja 86,8 miljonile eurole 2015. aasta lõpus. Renditav pind kasvas 23,3 tuhandelt ruutmeetrit 2013. aasta lõpus 30,9 tuhandele ruutmeetrile 2014. aasta lõpus ja 48,7 tuhandele ruutmeetrile 2015. aasta lõpus.

2015. aastal BOFi renditulu kahekordistus: 3,0 miljonilt eurolt 2014. aastal 6,1 miljonile eurole. Kasv on omistatav eelkõige vastsetl omandatud Europa ostukeskusele, mis tõi aasta jooksul 2,4 miljonit eurot renditulu. Domus Pro renditulu kasvas 0,4 miljoni euro võrra, kuna tulu saadi terve aasta jooksul ja vabu pindu oli vähem. 2014. aastal kasvas BOFi renditulu 2013. aasta 2,5 miljoni euro tasemelt 24% 3,0 miljonile eurole. Kasvu peamiseks põhjustajaks oli Domus Pro, mis tõi alates soetamisest 0,6 miljonit eurot renditulu.

Kulude hüvitamise tulu, mis koosnes rentnike lisatasudest renditegevuse kulude katmiseks, tõusis 2015. aastal 2,1 miljoni euro tasemele 2014. aasta 0,8 miljonilt eurolt ja 2013. aasta 0,6 miljonilt eurolt tänu portfelli suurenemisele, mis tõi kaasa kinnisvaraga seotud ärikulude suurenemise. BOFi renditegevuse kulu suurenemine 1,6 miljoni euro võrra 2,8 miljoni euro tasemele 2015. aastal on selgitatav eelkõige Europa ostukeskuse soetamisega, mille ärikulud moodustasid 1,5 miljonit eurot alates omandamisest. 2014. aastal kasvasid renditegevuse kulud eelnenud aasta 0,8 miljoni euro tasemelt 1,2 miljonile eurole. Kasvu peamiseks põhjuseks oli Domus Pro lisandumine kinnisvaraportfelli, mille rendikulud olid 2014. aasta 8 kuul 0,3 miljoni eurot.

BOFi halduskulud tõusid 2013. aasta 0,6 miljonilt eurolt ja 2014. aasta 0,7 miljonilt eurolt 2015. aastal 1,0 miljonile eurole. Kasvu peamine põhjus oli suurenev haldustasu (mis on fikseeritud tasemel 1,9% puhaväärtusest aasta lõpul), mida mõjutas puhaväärtuse tõus. Lisaks kajastati 2015. aastal edukustasu summas 79 tuhat eurot (varasematel aastatel edukustasu ei kajastatud).

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum moodustas 2015. aastal 2,9 miljonit eurot, 2014. aastal 0,6 miljonit eurot ja 2013. aastal 1,3 miljonit eurot. BOFi kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel, võttes aluseks sõltumatud hindamised, mis on viidud läbi kord aastal väärtuspäevaga 31. detsember. 31. detsembri 2015 sõltumatud hindamised viis läbi Colliers.

Puhasfinantskulud suurenesid 2013. aasta 0,4 miljonilt eurolt ja 2014. aasta 0,6 miljonilt eurolt 2015. aastal 1,1 miljonile eurole. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenu kasvavatest intressikuludest, sest BOF kasutas uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaenu. BOFi finantsvõlgnevus, mis koosneb täielikult pangalaenudest, suurenes 15,6 miljonilt eurolt 2013. aasta lõpus 23,0 miljonile eurole 2014. aasta lõpus (mõjutatuna Domus Pro soetamisest) ja 51,2 miljonile eurole 2015. aasta lõpus (mõjutatuna Europa ostukeskuse soetamisest).

Tulumaks suurenes 2015. aastal 0,9 miljonile eurole (koosnes täielikult edasilükkunud tulumaksust) 0,1 miljoni euro tasemelt kahel eelnenud aastal. Selle põhjuseks oli oluliselt suurem kasum Leedus asuvalt kinnisvaralt. Leedu kasum kasvas tänu Europa ostukeskuse soetamise edukale ajastamisele, Domus Pro terve aasta panusele ja märkimisväärsele õiglase väärtuse kasumile, mis tulenes Domus PRO väljarenditud laienduse valmimisest. BOFi ajaloo jooksul 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.
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognosis Prospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	<p>Fond ei ole finantsaruandeid koostanud.</p> <p>Käesolevas Prospektis toodud BOFi finantsaruannete kohta, sealhulgas 2014. ja 2013. aasta eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded, saadi sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused.</p> <p>Europa SPV 31. detsembril 2015 ja 31. detsembril 2014 lõppenud aastate finantsaruannete kohta (mis sisalduvad käesolevas prospektis prospektidirektiivi XV lisa punkti 2.2(a)(i) kohaselt) saadi sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused. Europa SPV 31. detsembril 2013 lõppenud aasta finantsaruannete kohta andsid sõltumatud audiitorid märkusega arvamuse, märkides ära, et nad ei suutnud saada piisavat auditi tõendusmaterjali selle kohta, et teatavad hindamise eeldused, mida sõltumatud hindajad kasutasid Europa ostukeskuse vara väärtuse määramiseks seisuga 31. detsember 2012, olid selleaegsetes turutingimustes asjakohased. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2012 avaldas mõju 2013. aasta kasumiaruandes kajastatud ümberhindluse summale ning järelikult ei saanud audiitorid määrata kindlaks, kas finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud kulud ja 31. detsembril 2013 lõppenud aasta puhaskasum võivad vajada korrigeerimist. Välja arvatud selle küsimuse võimalik mõju, järeldasid audiitorid, et finantsaruanded kajastavad õigesti ja õiglaselt Europa SPV finantsseisundit 31. detsembril 2013 ning selle finantstulemust ja rahavooge lõppenud aastal Leedu Vabariigi raamatupidamisstandardite kohaselt.</p>
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 järgneva riskide hajutamise nõudeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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.
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	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.
B.36	Ühisinvesteermisette võtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	Fondi tingimused on registreeritud Finantsinspeksioonis ning Fondi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.
B.37	Tüüpilise investori põhiprofiil	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 genereermise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid Fondi investeerimist

		<p>kaaluma investoriid, kes eeldavad regulaarseid väljamakseid rahavoogude alusel (nt dividendid, intressid). Investoriid, 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 investeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.</p>
B.38	Alusvara, millesse on ühisinvesteeringu võtja investeerinud 20 % oma koguvarast	<p>Fondi tingimuste kohaselt võidakse kuni 50% Fondi koguvarast investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvarafondi.</p> <p>Seisuga 31. detsember 2015 moodustas Vilniuses asuva kaubanduskeskuse Europa õiglase väärtus 41% BOFi koguvara ja 43% tema kinnisvaraportfelli väärtusest. Ükski muu kinnisvara (ega muu investeering) ei moodustanud üle 20% BOFi koguvarast.</p>
B.39	Teine ühisinvesteeringu võtte, millesse on ühisinvesteeringu võtja investeerinud 40 % oma koguvarast	<p>Fondi tingimuste kohaselt võidakse kuni 50% Fondi koguvarast investeerida ühte kinnisvarafondi.</p> <p>BOF ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu võtjatesse.</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 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. • 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 ($MCap_t$) 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 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</p>

		<p>Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. 15.2.3. Arvestatud tulemustasu aasta kohta võib olla nii positiivne kui negatiivne. 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 (s.o 2017, 2018 ja 2019.a).</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	Investeeringujuht	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, address City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti (fondivalitseja).</p> <p>Fondi depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, address Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositoorium võib delegeerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Depositoorium).</p>																																																	
B.42	Ühisinvesteeringu võtja vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	<p>Fondi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase kalendripäeva seisuga. Fondi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (www.baltichorizon.com), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.</p>																																																	
B.43	Katusühisinvesteeringu võtjate riskivastutus	<p>Ei ole kohaldatav. Fond ei ole katusühisinvesteeringu võtja ja BOF ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu võtjatesse.</p>																																																	
B.45	Ühisinvesteeringu võtja portfelli kirjeldus	<p>Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fondil varasid. Ühinemise ja Pakkumise lõpuleviimisel võtab Fond siiski üle BOFi, mille varade portfelli moodustab Fondi algportfelli.</p> <p>Tabel 5: BOFi varade portfelli, 31. detsember 2015</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vara</th> <th>Sektor</th> <th>Rendipinnad, m²</th> <th>Õiglane väärtus, tuhandetes eurodes</th> <th>Puhasrenditulu¹, tuhandetes eurodes</th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAULT, aastates</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa ostukeskus</td> <td>Kaubandus</td> <td>16 856</td> <td>37 210</td> <td>2 330²</td> <td>3,1%</td> <td>3,4</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Kaubandus</td> <td>9 018</td> <td>16 340</td> <td>865³</td> <td>1,1%</td> <td>6,4</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Büroo</td> <td>10 849</td> <td>15 460</td> <td>1 143</td> <td>3,0%</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>Vaba aeg</td> <td>8 664</td> <td>12 650</td> <td>962</td> <td>0,0%</td> <td>7,2</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>Kaubandus</td> <td>3 263</td> <td>5 150</td> <td>415</td> <td>0,2%</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td>Kokku</td> <td></td> <td>48 651</td> <td>86 810</td> <td>5 715</td> <td>2,0%</td> <td>4,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ 2015. aastal teenitud puhaskasum.</p> <p>² Europa ostukeskuse näitaja peegeldab kogu 2015. aastat, sealhulgas periood enne BOFi poolset omandamist, mis viidi lõpule 2. märtsil 2015. Võttes arvesse perioodi üksnes alates selle omandamisest, moodustas Europa ostukeskuse osa 1954 tuhat eurot BOFi konsolideeritud puhaskasumil 2015. aastal.</p> <p>³ Hõlmab üksnes 1 kuu osa teise etapi esimesest osast (1700 m²), mis võeti kasutusele 2015. aasta detsembris.</p> <p>31. detsembril 2015 moodustas BOFi kogu brutovara 89,7 miljonit eurot. Selle varade portfelli õiglane väärtus moodustas 86,8 miljonit eurot ehk 97% koguvarast. Varade portfelli koosnes 5 ärikinnisvarast, mis asuvad Balti riikide pealinnades. Portfelli on nullist üles ehitatud alates BOFi algusest. Esimene omandamine, milleks oli Lincona bürookompleks Tallinnas, toimus 2011. aasta juulis. Sky Supermarket, piirkonna kaubanduskeskus Riias, ja Coca Cola Plaza, kino Tallinnas, osteti 2013. aasta alguses.</p>	Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandetes eurodes	Puhasrenditulu ¹ , tuhandetes eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Europa ostukeskus	Kaubandus	16 856	37 210	2 330 ²	3,1%	3,4	Domus Pro	Kaubandus	9 018	16 340	865 ³	1,1%	6,4	Lincona	Büroo	10 849	15 460	1 143	3,0%	5,1	Coca Cola Plaza	Vaba aeg	8 664	12 650	962	0,0%	7,2	Sky Supermarket	Kaubandus	3 263	5 150	415	0,2%	4,7	Kokku		48 651	86 810	5 715	2,0%	4,9
Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandetes eurodes	Puhasrenditulu ¹ , tuhandetes eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates																																													
Europa ostukeskus	Kaubandus	16 856	37 210	2 330 ²	3,1%	3,4																																													
Domus Pro	Kaubandus	9 018	16 340	865 ³	1,1%	6,4																																													
Lincona	Büroo	10 849	15 460	1 143	3,0%	5,1																																													
Coca Cola Plaza	Vaba aeg	8 664	12 650	962	0,0%	7,2																																													
Sky Supermarket	Kaubandus	3 263	5 150	415	0,2%	4,7																																													
Kokku		48 651	86 810	5 715	2,0%	4,9																																													

		<p>2014. aasta mais viidi lõpule piirkonna kaubanduskeskuse Domus Pro omandamine Vilniuses. Viimane lisamine portfelli toimus 2015. aasta märtsis, kui omandati Vilniuse kaubanduskeskus Europa.</p> <p>2015. aasta detsembri lõpus moodustas kogu rendipindade portfell 48,7 tuhat m². Vabade pindade madal tase – 2,0% kogu portfelist – viitab tugevale nõudlusele BOFi portfelli pindade järele. Järelejäänud renditähitajad olid sobivad 4,9 aastat.</p> <p>BOFi varade portfelli koosseis oli kaldu kaubandussektori ja Vilniuse linna poole. Kaubanduspinnad moodustasid 68% portfelli väärtusest, kusjuures üks kontor moodustas 18% ja kinokompleks ülejäänud 14%. Asukoha järgi oli Vilniusel suurim kaal 62%-ga koguväärtusest. Tallinn moodustas 32% ja Riia 6%.</p> <p>Kõik portfelli varad olid kasutusel ja tootsid renditulu. Lisaks sellele oli käimas Domus Pro ostukeskuse teise etapi 3700 m² ehitus. Laienemine loodetakse täielikult lõpule viia 2016. aasta maiks ja siis hakkab renditulu täie hooga tulema. Lisaks otsustati arendada välja Domus Pro kolmas etapp – 6-korruselise hoone 4380 m² rendipinnaga. Ehituse algus on kavandatud hiljemalt 2016. aasta juulisse (tingimusel, et 50% pinnast on eelnevalt välja renditud) ja see lõpetatakse ühe aastaga. Domus Pro on ainus vara portfellis, mis ei olnud omandamisel veel kasutusel (ostu-müügileping allkirjastati 2013. aasta juulis).</p>
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	Seisuga 31. mai 2016 moodustas BOFi osaku puhasväärtus 130,86 eurot, ning pikaajalise puhasväärtuse mõõtarv EPRA puhasväärtus oli 152,51 eurot osaku kohta. Need arvud on auditeerimata.

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Fondil on üks klass Osakuid. Osakud on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris, ISIN EE3500110244.
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Osakuid lastakse välja eurodes.
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiate arv	<p>Pakkumise käigus lastakse välja kuni 23 668 112 Uut Osakut.</p> <p>Ühinemise käigus lastakse välja 25 016 675 Osakut, millest Pakkumise käigus müüvad Müüvad Osakuomanikud kuni 6 898 906 Müüdatavat Osakut. Pakkumise Suurendamise Võimaluse alusel võib lasta välja 15 283 509 täiendavat Pakutatavat Osakut. Vahetult pärast Ühinemise ja Pakkumise lõpule viimist, eeldades, et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, on Osakute koguarv 63 968 296.</p> <p>Osakutel puudub nimiväärtus.</p>
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Osakud on vabalt võõrandatavad.
C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	<p>Fondivalitseja eesmärgiks on teha Osakuomanikele väljamakseid vähemalt 80% Fondi rahavoogudest, s.t. rahavoog kinnisvara äritegevusest, millest on maha arvatud kinnisvara jooksvad kapitalikulud kvaliteedi säilitamiseks ning laenude intressikulud. Väljamaksete tegemisel võetakse arvesse, et see ei seaks ohtu Fondi likviidsust. Kuni 20% Fondi iga-aastasest puhastulust võib kasutada jätkuinvesteeringuteks olemasolevasse kinnisvarasse. Fondivalitseja eesmärk on teha investoritele igal aastal rahaline väljamakse suuruses 7-9% investeeritud kapitalist. Fondivalitseja kavatseb teha Fondist väljamakseid kaks korda aastas või sagedamini.</p> <p>Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fond oma tegevust alustanud ega väljamakseid Osakuomanikele teinud. BOF, mis sõltuvalt Pakkumise lõpuleviimisest, ühendatakse Fondiga, on teinud osakuomanikele iga-aastaselt väljamakseid alates aastast 2012.</p>
C.11	Kauplemisluba	Fondivalitseja on esitanud Nasdaq Tallinn reguleeritud turu korraldajale avalduse kõikide Osakute kauplemisele võtmiseks. Kauplemise oodatav alguskuupäev on 30. juuni 2016.a.

Jagu D - Riskid

<p>D.2</p>	<p>Põhiteave konkreetsete emitendiga seotud peamiste riskide kohta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fond on avatud makromajanduslikele kõikumistele. - Ühinemise ja Pakkumise lõpuleviimisel võtab Fond üle 2010. aastal asutatud BOFi, mille varade portfelli moodustab Fondi algportfelli. Fondil endal ei ole tegutsemisajalugu. - Euroala ja selle liikmesriikidega seotud finantsriskid võivad Fondi tegevuskeskkonda mõjutada. - 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. - Fondil tekivad omandiõigusega seotud kohustused, mis hõlmavad kulude, maksude tasumist, sellise vara korrashoidu ja parendusi ning lõpuks sellise vara võõrandamist. - 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. - Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt mittelühikviidised. - 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 tootlus sõltub Fondivalitseja poolsest Fondi investeerimispoliitika elluviimisest. - 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. - Õigusaktide ja maksude muutumise risk. - 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 rentnikke ja neid säilitada, samuti Fondivalitseja võimet säilitada oma töötajad.
<p>D.3</p>	<p>Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega 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. - Kui BOFi olemasolevate osakuomanike müügikeeluperiood lõpeb, võivad nad oma osakuid turul müüa, mis võib potentsiaalselt osaku turuhinda alandada. - Fond võidakse kaasata järelevalve- või kohtumenetluses seoses registreerimis-, tegutsemis- või kvalifitseerimisnõuete või muude piirangutega, millele osakute emiteerimine allub. - 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.

		<ul style="list-style-type: none"> - Garanteeritud ei ole ei tulevaste väljamaksete tegemine ega nende suurus. - Vajadus täita osakute avalikust kauplemisele võtmisest tulenevaid täiendavaid seadusi, eeskirju ja nõudeid võib tuua kaasa kõrgemad Fondi üld- ja halduskulud.
--	--	---

Jagu E - Pakkumine

E.1	Pakkumise puhastulu ja kogukulu	<p>Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatav puhastulu Pakkumisest 47,7 miljonit eurot.</p> <p>Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatav Pakkumise kaasnev kogukulu, sh auditeerimise, õigusnõustamise, finantsnõustamise ja turustamisega seotud kulud, ligikaudu 3,2 miljonit eurot. Nimetatud summa hõlmab oodatavat kulu summas 0,4 miljonit eurot, mille Fondivalitseja kannab seoses Pakkumisega ning kannab edasi Fondile võrdsetes osades pärast Pakkumise lõpuleviimist 12 kuu jooksul.</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 Baltiiriikide 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 Baltiiriikide pealinnades; 2. laiendada osakuomanike ringi ning tagada Osakute likviidsus; 3. võimaldada Fondil kaasata edaspidi raha kapitaliturgudel; 4. 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 Baltiiriikide 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 renditähhtaegu. Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja läbirääkimiste viimases etapis omandamiseks kolme kinnisvara koguväärtusega kokku EUR 58 miljonit väljavaatega viia omandamised lõpule 2016.a augusti lõpuks. Ühe kinnisvara osas on Fondivalitseja sõlminud tingimusliku ostu-müügilepingu Tallinnas, Paldiski maantee 60 asuva kinnistu omandamiseks. Ostu-müügilepingu täitmise eeltingimuseks on Ühinemise lõpuleviimine, samuti muude tavapäraste eeltingimuste täitmine lepingu poolte poolt. Kinnistul asub kontorihoone neto rendipinnaga 8 363 m² ja 0% vakantsusmääraga. Hoonel on üks rentnik, kelle rendileping kestab vähemalt 2022.a lõpuni. Kõik tehinguga seotud asjaolud, sh ostuhind vahemikus 15,5-15,7 miljonit eurot, on kinnistu omanikuga kokku lepitud. Kaasneva pangalaenu intressikulu on ligikaudu 1,5%. Nende kolme kinnisvara eeldatavaks tootluseks ostuhetkel on 7,5%. Kinnistute vakantsus on peaaegu olematu 0,1%, kaalutud keskmine lõpuni jäänud renditähhtaeg (WAULT) 4,2 aastat. Fondi erinevad investeerimisvõimalused kokku koosnevad 21 Baltiiriikides asuvast kinnistust koguväärtusega 764 miljonit eurot, mille omandamise tulusus oleks keskmiselt 7,5%. Vakantsuse määraks on 3,8% ja WAULT kuni 7,6 aastat.</p> <p>Pakkumise puhastulu, mida ei kasutata eelkirjeldatud eesmärgil, kasutatakse muul viisil Fondi eesmärkide saavutamiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Fondivalitseja pakub ja Fond laseb välja kuni 23 668 112 Uut Osakut, ning Müüvad Osakuomanikud müüvad kuni 6 898 906 Müüdatavat Osakut, mis lastakse välja Ühinemise käigus. Fondivalitsejal on samaaegselt Pakkumise lõpuleviimise ja Osakute jaotuse otsustamisega õigus suurendada Pakkumise mahtu kuni 15 283 509 Pakutava Osaku võrra võttes arvesse nõudlust Pakutavate Osakute suhtes ja nõudluse kvaliteeti (Pakkumise Suurendamise Võimalus). Pakkumine viiakse lõpule ainult tingimusel, kui Pakkumise käigus kaasab Fond vähemalt 20 miljonit eurot, mis vastab 16 512 659 Uuele Osakule, ja ii) müüakse kuni 6 898 906 Müüdatavat Osakut.</p> <p>Pakkumishind on 1,3086 eurot Pakutava Osaku kohta. Pakkumishind on sama</p>

		<p>Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise osas.</p> <p>Catella Bank S.A. Rootsi filiaal, Luksemburgis registreeritud krediidasutuse filiaal Rootsis, aadress Birger Jarlsgatan 6, 114 34 Stockholm, Rootsi ja Swedbank AB, Leedus registreeritud krediidasutus, aadress Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Leedu, tegutsevad Pakkumise kaaskorraldajatena (Korraldajad).</p> <p>Catella Bank S.A. Rootsi filiaal tegutseb Rootsi Jaepakkumise makse- ja arveldusagendina (Jaepakkumise Korraldaja). Jaepakkumine on suunatud ainult füüsilistele ja juriidilistele isikutele Rootsis, kes on Jaepakkumise Korraldaja kliendid. Investor on Jaepakkumise Korraldaja kliendiks juhul, kui tal on avatud Jaepakkumise Korraldaja juures hoiusekonto.</p> <p>Pakutavaid Osakuid võib turustada jaeinvestoritele Rootsis ainult pärast seda, kui Rootsi finantsjärelevalveasutus on väljastanud vastava loa.</p> <p>Investorid võivad esitada ostukorraldusi (Ostukorraldus) Pakutavate Osakute märkimiseks pakkumisperioodi jooksul, mis algab 8. juunil 2016.a, kell 9:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) ning lõpeb 21. juunil 2016.a, kell 17:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) (Pakkumisperiood).</p> <p>Ostukorralduse võib esitada ainult koguses, mille väärtus kokku vastab või ületab 5 000 eurot. Ostukorralduse saab esitada ainult täisarvu Osakute suhtes.</p> <p>Investor, kes soovib esitada Ostukorralduse, peab võtma selleks ühendust Korraldajatega või Jaepakkumise Korraldajaga ning registreerima osakute ostmiseks vastava tehingukorralduse vastava Korraldaja või Jaepakkumise Korraldaja poolt ettenähtud vormis. Ostukorralduse võib esitada Korraldaja või Jaepakkumise Korraldaja poolt aktsepteeritaval viisil. Investor võib oma Ostukorraldust muuta või tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu.</p> <p>Fondivalitseja otsustab pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid mitte hiljem kui 22. juunil 2016.a koos Korraldajatega Pakutavate Osakute jaotuse omal valikul. Fondivalitseja avaldab Pakkumise tulemused, sh Pakutavate Osakute lõpparvu, 22. juunil 2016.a või sellele lähedasel päeval veebilehel www.baltichorizon.com ja börsiteatena Nasdaq Tallinn vahendusel (www.nasdaqbaltic.com/market/). Korraldajad teavitavad investoreid jaotusest samal kuupäeval.</p> <p>Kui investor esitab mitu Ostukorraldust, liidetakse Pakutavate Osakute jaotamisel kõik investori poolt esitatud Ostukorraldused kokku.</p> <p>Ostukorralduse esitamiseга nõustub investor tasuma märgitud Pakutavate Osakute eest Pakkumishinna. Vastavalt Pakutavate Osakute jaotusele, mis otsustatakse ja teatatakse investorile eraldi, võib arvelduskorraldusi esitada 22. juunil 2016.a või sellele järgnevalt ja need peavad jõudma vastavat arveldust teostava krediidasutuseni selliselt, et arveldus on võimalik teostada 29. juunil 2016.a. Investoritele jaotatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele 29. juunil 2016.a või sellele lähedasel kuupäeval makse vastu ülekandena.</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 www.baltichorizon.com kaudu ja börsiteatena Nasdaq Tallinn vahendusel (www.nasdaqbaltic.com/market/). 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 vastukäivate huvide kirjeldus	Ei ole kohaldatav.

E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi ja lukustamiskokkulepped	<p>Järgmised BOFi osakuomanikud müüvad Pakkumise käigus Müüdavaid Osakuid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Svenska Kyrkans Pensionskassa – kuni 4 606 631 Müüdavat Osakut • UAB INVL Asset Management tegutsedes pensionifondide INVL MEZZO II 53+, INVL MEDIO II 47+ ja INVL EXTREMO II 16+ arvel – kuni 1 838 359 Müüdavat Osakut • IPAS INVL Asset Management tegutsedes pensionifondide INVL Ekstra16+ ja INVL Komforts 47+ arvel - kuni 453 916 Müüdavat Osakut <p>Svenska Kyrkans Pensionskassa, kellele kuulub ligikaudu 46,04% BOFi osakutest enne Pakkumist, on nõustunud kuni 1. aprillini 2017.a mitte müüma, pantima või muul viisil võõrandama Osakuid, mis kuuluvad temale pärast Ühinemise ja Pakkumise lõpuleviimist ilma Swedbank AB eelneva kirjaliku nõusolekuta. Eeldades, et kõik Müüdavad Osakud müüakse, siis kuulub Svenska Kyrkans Pensionskassale ligikaudu 38,1% Osakutest, mis kuuluvad Fondis BOFi osakuomanikele. Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis kuulub Svenska Kyrkans Pensionskassale 10,8% kõikidest Osakutest.</p> <p>Teised BOFi osakuomanikud, kellele kuulub pärast Ühinemise ja Pakkumise lõpuleviimist, eeldades, et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, ligikaudu 50,3% Osakutest, mis kuuluvad BOF'i praegustele osakuomanikele, ja 14,3% kõikidest Osakutest, on nõustunud 180 kalendripäeva jooksul pärast Osakutega kauplemise algust mitte müüma, pantima või muul viisil võõrandama Osakuid, mis kuuluvad neile pärast Ühinemise ja Pakkumise lõpuleviimist ilma Swedbank AB eelneva kirjaliku nõusolekuta.</p>
E.6	Pakkumisest tulenev kohene lahjenemine	Pärast Pakkumise lõpuleviimist ja eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja, et Ühinemine viiakse lõpule, ja et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, kuulub BOFi osakuomanikele ligikaudu 28,3% kõikidest Osakutest.
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	Investor tasub kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad Jaepakkumise Korraldajale tasumisele Ostukorralduse esitamisel. Kõik kulud ja tasud kuuluvad tasumisele vastavalt Jaepakkumise Korraldaja hinnakirjale.