

Täiendatud kokkuvõte

Baltic Horizon Fund 08. mail 2017 registreeritud prospekti ja 22. mail 2017 registreeritud prospekti lisa kohta

Käesolev kokkuvõte on koostatud avaliku pakkumise ja kauplemisele võtmise prospekti (edaspidi Prospekt) tingimuste (edaspidi elementide) avalikustamiseks, mis on kooskõlas Euroopa Komisjoni määruse nr 809/2004 lisaga XXII. Need elemendid on struktureeritud jagudesse A – E (A.1 – E.7). Käesolev kokkuvõte sisaldab kõiki vajalikke elemente, mis peavad selliste 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	<p>Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatus. Kokkuvõttes esitatud teave tugineb Prospektis esitatud tabel, sh finantsinformatsioon, ning seetõttu tuleb seda lugeda koos Prospektiga tervikuna.</p> <p>Osakutesse investeerimise üle otsustamisel peab investor tutvuma terve Prospektiga. Investor peab võtma arvesse, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, võib tal tekkida kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud. Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega edasi põhiteavet, mis aitaks investoril otsustada Osakutesse investeerimise üle.</p>
A.2	Emitendi nõusolek	Ei ole kohaldatav

Jagu B - Emitent

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Baltic Horizon Fund (Fond)
B.2	Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus	<p>Fond on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on kinnisvarafond.</p> <p>Fond on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>
B.3	Emitendiga ja selle tegevusega seotud võtmeküsimused	<p>Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Vt lisainfot Fondi investeerimispoliitika kohta allpool punktist B.34.</p> <p>Fondi reeglid registreeriti Eesti Finantsinspeksioonis 23. mail 2016. Fondi esmane avalik pakkumine viidi lõpule 29. juunil 2016 ning selle käigus kaasati 21 miljonit eurot omandamiseks uusi varasid. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ning võttis üle BOF-i varad ja kohustused, hõlmates ka kinnisvara portfelli. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused, sealhulgas ka selle kinnisvara portfelli, kuhu kuulus 5 ärikinnisvara. BOF-i osanikest said Fondi Osakute omanikud ja BOF-i osakud teisendati ümber Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:1000. BOF oli mitteavalik lepinguline kinnisvara investeerimisfond, mis oli registreeritud Eestis 1. september 2010 Eesti Finantsinspeksiooni poolt. 6. juulil 2016 noteeriti Fondi osakud Nasdaq Tallinna börsil. 30. novembril 2016 aastal viidi lõpule Fondi osakute täiendav avalik pakkumine, millega kaasati 19.6m uut kapitali uutesse objektidesse investeerimiseks. 23. detsembril 2016 noteeriti Fondi Osakud täiendavalt Nasdaq Stockholm börsil.</p> <p>Fond toodab kasumit osakuomanikele investeerides ärikinnisvarasse eelkõige Balti riikide pealinnade kesksetes ja strateegilistes asukohtades. Fond keskendub peamiselt täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vabu pindu ning stabiilne ja tugev rahavoog. Fond saab tulu Fondile kuuluvate pindade väljarendimisest rentnikele. Renditulu pidev sissevool on Fondile aluseks väljamaksete tegemisel osakuomanikele. Fond üritab saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides. Pikas perspektiivis on eesmärgiks saada ärikinnisvara portfell suurusega 1,000 miljonit eurot ja NAV suurusega 500 miljonit eurot, et maksimeerida osakuomanike tulusid läbi kulu tõhususe, tagades kõrge tasemega likviidsus Osakutele ja tõsta kinnisvara, üürnike, kinnisvara klasside ja linnade mitmekesisust.</p> <p>Fondi investeerimisstrateegia eesmärk on kasutada ära Balti riikide suuremaid kinnisvara tootlusi. Colliersi andmetel jäid 2016. aasta lõpus Balti riikide pealinnades A-klassi büroo- ja</p>

		<p>kaubanduspindade tootlused vahemikku 5-6.8%. Sellega ületati Põhjamaade pealinnade tootlusi umbes 2,5% ja Varssavi ja Praha tootlusi umbes 1,5%. Suuremad kinnisvara tootlused võimaldavad Fondil tagada suurema rahalise tootluse, mis makstakse osakuomanikele välja väljamaksetena, pakkudes ühtlasi potentsiaalset kapitali väärtuse suurenemist, kuna tootlused võivad Balti riikides väheneda. Fondi eesmärk on hoida võlataset 50% Fondile kuuluva kinnisvara väärtusest, mis võimaldab pakkuda finantsvõimendust osakuomanike tootlusele ja kasutada ära hetkel madalaid intressimääri. Väljamaksete suuruse eesmärgiks 7–9% investeeritud kapitalilt aastas, mis makstakse välja kord kvartalis.</p> <p>Keskendumine Balti ärikinnisvarale põhineb ka rendituru positiivsetel suundumustel: madal vakantsuse määr, järkjärgult kasvavad rendihinnad ning suurte rahvusvaheliste rentnike märkimisväärne ja endiselt kasvav kohalolu. Lisaks toob suurenev aktiivsus Balti kinnisvara tehingute turul kaasa potentsiaalselt soetatavate pindade suurema kättesaadavuse, mis on Fondi investeerimisstrateegia seisukohalt tähtis.</p> <p>Fondi geograafilist fookust Balti riikidele toetab piirkonnas valitsev stabiilne makromajanduslik olukord. Kõik kolm Balti riiki on ELi liikmesriigid ja kasutavad vääringuna eurot. Nende majandus on kasvanud ELi keskmisest märkimisväärselt kiiremas tempos. SKP reaalkasvu järgi aastatel 2000–2016 (Eurostat) on nad 8 kõige kiiremini kasvava ELi liikme hulgas. Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt jääb Balti riikide majanduskasvu edestama ELi keskmist. Lisaks on valitsemissektori ja erasektori võlatase Balti riikides ELi madalaimate hulgas. Leedu valitsemissektori võla ja SKP suhe, mis on kolmest kõige suurem, oli 2016. aasta lõpus 41% – see on märkimisväärselt väiksem 85% suurusest ELi keskmisest (Euroopa Komisjoni andmed).</p>
B.4a	Emitendi ja tema tegevusharu mõjutavate olulisimate suundumuste kirjeldus	<p>Balti riikide majandused on olnud ELis kõige kiiremini kasvavate majanduste hulgas. Perioodil alates 2000 kuni 2016 oli aastane SKP reaalkasv keskmiselt 4.0% Leedus (kiiruselt kolmas Euroopa Liidus), 3.6% Lätis (kiiruselt viies Euroopa Liidus) ja 3.2% Eestis (kiiruselt kaheksas). Samas kogu ELi SKP reaalkasv oli samal perioodil üksnes 1.3%. Euroopa Komisjon prognoosib, et suureneva eratarbimise ja taastuvate investeeringute toel ja jätkub kasv Balti riikides märkimisväärselt kiiremas tempos kui ELis tervikuna. Kogu EL saavutab eeldatavalt 2017. ja 2018. aastal SKP reaalkasvu 1,8%. Selle kõrval prognoosib Euroopa Komisjon Leedu kasvaks 2017. ja 2018. aastal 2,8%, Läti kasuks 2017. aastal 2,8% ja 3.0% 2018. aastal ja 2017. aastal 3,1% ning Eesti kasvaks 2017. aastal 2,2% ja 2018. aastal 2,6%.</p> <p>Balti riikide valitsussektori rahandus paistab Euroopa kontekstis silma konservatiivse, vastutustundliku eelarvega ja võlast ülekoormamata. Balti riikidel on üks madalaimaid valitsussektori võlatasemeid ELis. Kui kogu ELi valitsussektori võla ja SKP suhe oli 2016. a lõpu seisuga 85%, moodustab Eestis valitsussektori võlg prognoosi kohaselt üksnes 10% SKPst (kõige madalam ELis), Lätis 39% (7. kohal) ja Leedus 41% (8. kohal).</p> <p>Balti kinnisvaratehingute turu aktiivsus on kasvas viimastel aastatel tempokalt. Colliersi andmetel oli 2015. aastal kinnisvaratehingute käive summeeritult kõigis kolmes Balti riigis kokku kõigi aegade rekordit tähistav 1.4 miljardit eurot ja säilitas 2016. aastal kõrge taseme 1.2 miljardit. Büroo- ja kaubanduspinnad kokku moodustasid 2016. aastal umbes kaks kolmandikku tehingute mahust.</p> <p>A-klassi pindade tootlused on Balti pealinnades järkjärgult alanenud alates 2010. aastast. Selle taustaks on stabiilne ja kasvav majandus, paranevad kinnisvaraturu baasnäitajaid (vakantsuse määr alanemine ja rendihindade tõus), vähenenud laenuvõtmise kulud ja suur nõudlus rahavoogu tekitavate varade järele madalate intressimäärade keskkonnas. 2016. aasta lõpul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlus Riias 6.8%, Vilniuses 6.75% ja Tallinnas 6.5%. Vaatamata langustrendile on tootlused Balti pealinnades endiselt märkimisväärselt suuremad kui Poolas ja veelgi enam Põhjamaadega võrreldes. Colliersi hinnangul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade (ostukeskuste) tootlus 2016. aasta lõpus Varssavis 5.25%, Kopenhaagenis 4.25-5-25%, 3.9%-4.25% Oslos ja Stockholmis 3.5–4.0%.</p> <p>Kaasaegsete büroopindade kogumaht Balti pealinnades kasvas 2016. aastal bruto rendipinna arvestuses 9% võrra 1 765 tuhandele ruutmeetrile. Vabade büroopindade määr Vilniuses oli 4.5% Riias, 6.3% Vilniuses ja 6.9% Tallinnas. Arendustegevus on hoogustunud viimasel ajal Vilniuse ja Tallinna büroopindade turul, sest büroopindade nõudluse kasv on olnud pakkumise suurenemisest kiirem. Nõudlust on toetanud rahvusvaheliste ettevõtete uute jagatud 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 5% võrra 1 870 tuhandele ruutmeetrile. Vabu pindu ostukeskustes on vähe – Riias 2,7%, Vilniuses 1,6% ja Tallinnas 1.0%. Kõige edukamates Balti pealinnade kaubanduskeskustes ei olnud faktiliselt vabu pindu. Kaubanduspindade nõudlust on toetanud majapidamiste tarbimine</p>

		suurenemine, mis on olnud viimastel aastatel peamine majanduskasvu mootor Balti riikides. Perioodil 2014-2016 oli Balti riikides jaekaubanduse (välja arvatud mootorsõidukid ja mootorrattad) reaalkasv keskmiselt 4.8%, ületades sellega ELi 2.7% suurust kasvu ja 2.0% suurust kasvu euroalal. Kaubanduspindade sektoris on arendustegevus olnud tagasihoidlik ning jäänud Vilniuse ja Tallinna büroopindade arendustegevusele alla.																																																																								
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav.																																																																								
B.6	Emitendi aktsionärid	Osalustest Fondis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada. Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti. Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Fondi.																																																																								
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi osaku vastu). Ühinemise hetkel ei olnud Fondil varasid ega kohustusi. Seepärast on BOF-i ajaloolised finantsnäitajad ja tegevusnäitajad otseselt võrreldavad Fondi näitajatega peale ühinemist. Fondi auditeeritud konsolideeritud aruandes perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 on BOF-i finantstulemused enne ühinemist esitatud Fondi omadena. Sellepärast on Prospektis esitatud viimased BOF-i tulemused kui Fondi tulemused.</p> <p>Konsolideeritud finantsnäitajad, mis on esitatud allolevates tabelites pärineb järgmistest allikatest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Periood jaanuar – märts 2017 (ja vastav periood aastal 2016): Fondi ülevaadatud konsolideeritud vahearuanne 3-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2017 ja mis koostati IFRS-i alusel; - Periood 2016 aasta: Fondi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 ja mis koostati IRSi standardite alusel; - 2015. aasta aruanded: BOFi auditeeritud seadusega ette nähtud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2015 lõppenud aasta kohta, mis on koostatud vastavalt IFRSile; - 2014. 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 õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande. Kui see erand kõrvale jätta, on need eriotstarbelised finantsaruanded koostatud kõigi muude IFRSi standardite ja tõlgenduste alusel. <p>Fond raporteerib finantstulemusi konsolideeritud vormis. Enne 2015. aastat kvalifitseerus BOF IFRS 10 all kui investeerimisettevõtte. IFRS 10 konsolideerimisnõuete kohaselt peavad investeerimisettevõtte mõõtma tütarettevõtteid pigem õiglase väärtusega läbi kasumi ja kahjumi kui läbi nende konsolideerimise. Selleks, et anda võrreldavat finantsinformatsiooni aastate kohta enne aastat 2015, on koostatud eraldi konsolideeritud aruanded aastate 2014 kohta.</p> <p>Tabel 1: Fondi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>jaan- märts 2016</th> <th>jaan- märts 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Renditulu</td> <td>3,048</td> <td>6,073</td> <td>7,874</td> <td>1,619</td> <td>2,727</td> </tr> <tr> <td>Teenustasu tulu</td> <td>829</td> <td>2,062</td> <td>2,594</td> <td>621</td> <td>924</td> </tr> <tr> <td>Renditegevuse kulu</td> <td>-1,177</td> <td>-2,796</td> <td>-3,315</td> <td>-803</td> <td>-1,125</td> </tr> <tr> <td>Puhas renditulu</td> <td>2,700</td> <td>5,339</td> <td>7,153</td> <td>1,432</td> <td>2,526</td> </tr> <tr> <td>Halduskulud</td> <td>-665</td> <td>-984</td> <td>-2,190</td> <td>-182</td> <td>-730</td> </tr> <tr> <td>Muud äritulud</td> <td>-</td> <td>-267</td> <td>97</td> <td>-</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist</td> <td>-</td> <td>-10</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum</td> <td>611</td> <td>2,886</td> <td>2,562</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>175</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ärikasum</td> <td>2,646</td> <td>7,498</td> <td>7,797</td> <td>1,255</td> <td>1,809</td> </tr> <tr> <td>Finantstulud</td> <td>72</td> <td>17</td> <td>14</td> <td>4</td> <td>41</td> </tr> </tbody> </table>		2014	2015	2016	jaan- märts 2016	jaan- märts 2017	Renditulu	3,048	6,073	7,874	1,619	2,727	Teenustasu tulu	829	2,062	2,594	621	924	Renditegevuse kulu	-1,177	-2,796	-3,315	-803	-1,125	Puhas renditulu	2,700	5,339	7,153	1,432	2,526	Halduskulud	-665	-984	-2,190	-182	-730	Muud äritulud	-	-267	97	-	13	Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-10	-	-	-	Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	611	2,886	2,562	-	-	Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-	175	-	-	Ärikasum	2,646	7,498	7,797	1,255	1,809	Finantstulud	72	17	14	4	41
	2014	2015	2016	jaan- märts 2016	jaan- märts 2017																																																																					
Renditulu	3,048	6,073	7,874	1,619	2,727																																																																					
Teenustasu tulu	829	2,062	2,594	621	924																																																																					
Renditegevuse kulu	-1,177	-2,796	-3,315	-803	-1,125																																																																					
Puhas renditulu	2,700	5,339	7,153	1,432	2,526																																																																					
Halduskulud	-665	-984	-2,190	-182	-730																																																																					
Muud äritulud	-	-267	97	-	13																																																																					
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-10	-	-	-																																																																					
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	611	2,886	2,562	-	-																																																																					
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-	175	-	-																																																																					
Ärikasum	2,646	7,498	7,797	1,255	1,809																																																																					
Finantstulud	72	17	14	4	41																																																																					

Finantskulud	-656	-1,100	-1,253	-280	-332
Maksueelne kasum	2,062	6,415	6,558	979	1,518
Tulumaksukulu	-55	-890	-798	-115	-568
Perioodi kasum	2,007	5,525	5,760	864	950
Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR¹	0.10	0.23	0.12	0,03	0,02

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

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

Tabel 2: Fondi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes

	31 dets 2014	31 dets 2015	31 dets 2016	31 märts 2017
Kinnisvara investeeringud	46,170	86,810	141,740	156,538
Kinnisvara investeeringud (ehitusel)	-	-	1,580	2,218
Tuletisinstrumentid	-	-	-	22
Muu põhivara	-	263	288	82
Põhivara kokku	46,170	87,073	143,608	158,860
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	214	840	1,269	1,282
Ettemaksed	11	81	178	235
Raha ja raha ekvivalendid	2,626	1,677	9,883	8,641
Käibevara	2,851	2,598	11,330	10,158
VARAD KOKKU	49,021	89,671	154,938	169,018
Sissemakstud kapital	22,051	25,674	66,224	66,216
Oma osakud	-	-	-8	-
Rahavoo riskimaandamisreserv	-194	-199	-294	-173
Jaotamata kasum	2,458	6,218	10,887	10,463
Omakapital kokku	24,315	31,693	76,809	76,506
Intressikandvad laenud ja krediidid	22,395	39,586	58,981	50,662
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	670	3,673	4,383	5,001
Tuletisfinantsinstrumendid	149	215	345	153
Muud pikaajalised kohustused	160	451	935	996
Pikaajalised kohustused kokku	23,374	43,925	64,644	56,812
Intressikandvad laenud ja krediidid	644	11,608	10,191	32,716
Võlad tarnijatele ja muud võlad	534	2,036	2,876	2,534
Tasumisele kuuluv tulumaks	-	112	46	12
Tuletisfinantsinstrumendid	60	17	-	76
Muud lühiajalised kohustused	94	280	372	362
Lühiajalised kohustused kokku	1,332	14,053	13,485	35,700
Kohustused kokku	24,706	57,978	78,129	95,512
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	49,021	89,671	154,938	169,018

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

Tabel 3: Fondi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2014	2015	2016	jaan- märts 2016	jaan- märts 2017
Äritegevus					
Maksueelne kasum	2,062	6,415	6,558	979	1,518
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-611	-2,886	2,562	-	-
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	10	-	-	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-	-175	-	-
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	14	18	-	-	-
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	29	22	17	-	3
Finantstulud	-72	-17	-14	-4	-41
Finantskulud	656	1,100	1,253	280	332
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-81	-156	-204	103	-55
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	271	-82	-106	3	-61
Muude pikaajaliste kohustuste - vähenemine / suurenemine	83	120	69	40	19
Võlgade tamijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	77	69	-398	-223	-503
Muude lühiajaliste kohustuste - vähenemine / suurenemine	-559	407	-50	-70	10
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-102	-54	-103	-17	-11
Puhasrahavoog äritegevusest	1,767	4,966	4,285	1,091	1,211
Investeermistegevus					
Saadud intressid	-	17	14	4	3
Tütaretevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-1,357	7,657 ¹	20,098	-	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-	-	15,454	-	-14,349
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamine	-	990	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringutega seotud ettemaks	-	-	-200	-	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-	-1,643	1,660	-	-491
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-468	-570	-380	-178	-129
Puhasrahavoog investeermistegevusest	-1,825	-8,863	37,778	-174	-14,966
Finantseermistegevus					
Pangalaenu tulu	499	4,804	8,084	396	14,700
Pangalaenu tagasimaksed	-463	-2,684	-4,722	-470	-501
Tulu osakute väljalaskmisest	3,019	3,160	40,550	-	-
Osakute tagasiost	-	-	-8	-	-
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-184	-1,302	1,091	-	-1,374
Makstud intressid	-643	-1,030	-1,114	-264	-312
Puhasrahavoog finantseermistegevusest	2,228	2,948	41,699	-338	12,513

Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	2,170	-949	8,206	579	-1,242
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	456	2,626 ¹	1,677	1,677	9,883
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	2,626	1,677	9,883	2,256	8,641²

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

¹ BOF-i 2015. aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetes, on *tütarettevõtete soetamine, netona omandatud rahast* võrdne 6 324 tuhande euroga, mis koosneb 7 657 tuhande euro suurusest maksest (ilma omandatud rahata) Euroopa ostukeskuse omandamise eest, millest on võetud maha 1 333 tuhat eurot raha ja raha ekvivalente, mida hoiti 2015. aasta alguses SPVdes. SPV rahapositsiooni mahaarvamine tuleneb BOFi seisundi muutusest IFRS 10 kohaselt investeerimisettevõtjast 2014. aasta lõpus mitteinvesteerimisettevõtjaks 2015. aastal. BOFi 2015. aasta konsolideeritud rahavoogude aruanne kajastab raha ja raha ekvivalente aasta alguses mittekonsolideeritud positsioonina, st üksnes BOFi enda hoitavaid raha (1 293 tuhat eurot). SPVde poolt hoitava raha konsolideerimiseks 2015. aasta alguses on vastav summa kajastatud positiivse rahavoona tütarettevõtete soetamisest, netona omandatud rahast. See 1 333 tuhande euro suurune konsolideerimise korrigeerimine on eespool toodud tabelist eemaldatud, sest selles raha ja raha ekvivalendid 2015. aasta alguses juba peegeldavad konsolideeritud seisut, st nii BOFi enda (1 293 tuhat eurot) kui ka kõigi tema SPVde (1 333 tuhat eurot) hoitavaid raha.

² Sellest 430 tuhat euro kasutamine oli lähtudes panga laenulepingutes kehtestatud nõuetest piiratud.

Allikas: Fondi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2016 aasta kohta ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2014 ja 2015 kohta.

Tabel 4: Fondi võtmenäitajad

	2014	2015	2016	jaan- märts 2016	jaan- märts 2017
Kinnisvaraga seotud näitajad					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	46,170	86,810	141,740	86,988	156,538
Kinnistute arv, perioodi lõpul	4	5	8	5	9
Rendipinnad, m ²					
Perioodi lõpul	30,928	48,651	75,107	48,661	83,434
Perioodi keskmine ¹	28,322	44,718	58,936	48,661	77,883
Vakantsuse määr					
Perioodi lõpul	6.3%	2.0%	2.6%	3,7%	1,9%
Perioodi keskmine ²	9.8%	2.8%	3.2%	3,5%	2,4%
Esmane puhastootlus ³	6.6%	7.1%	6.8%	6,6%	7,0%
Finantsnäitajad					
Osaku EPRA puhaväärtus ^{4,5} , EUR	1.16	1.48	1.48	1,52	1,48
Osaku puhaväärtus ⁴ , EUR	1.12	1.27	1.34	1,30	1,34
Korrigeeritud tulu osaku kohta ^{4,6} , EUR	0.10	0.23	0.14	0,03	0,03
Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) ⁷	9.2%	19.7%	12.3%	10,8%	8,4%
Korrigeeritud rahaline tulu ⁸ , EUR'000	1,349	3,485	4,656	962	2,161
Rahaline tulu osaku kohta ⁴ , EUR	0.07	0.15	0.10	0,04	0,04
Korrigeeritud rahaline ROE ⁹	6.2%	12.4%	8.6%	12,0%	11,3%
Jaotatav rahavoog (AFFO) ¹⁰ , EUR'000	983	2,702	3,344	801	1,376
Jaotatav rahavoog (AFFO) osaku kohta ⁴ , EUR	0.05	0.11	0.07	0,03	0,02
Dividendid osaku kohta ⁴ , EUR	0.051	0.072	0.050 ¹¹	-	0,023 ¹²
Intresside kattekordaja	3.2	4.3	4.4	4,6	5,5
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe	49.9%	59.0%	48.8%	58,8%	53,3%

Ringluses olevate osakute keskmine arv ⁴ , '000	19,767	23,915	47,351	25,017	57,263
Ringluses olevate osakute arv ⁴ , '000	21,720	25,017	57,265	25,017	57,259

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

¹ Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

² Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.

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

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

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

⁶ 2016. aasta tulused on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2017. aasta esimese kvartali tulust osaku kohta arvati maha 202 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud ja 452 tuhande euro suurune ühekordne edasilükkunud maksukohustus, mis on tingitud Upmalas Biroji krundi ümberhindlusest. Eelnevate perioodide osas maha arvamisi ei tehtud. Vahearuaude perioodi näitajad annualiseeriti.

⁷ Kohandatud keskmise omakapitali tootlikkus = aasta tulu / keskmine omakapital kokku; kus keskmine omakapital kokku = (omakapital kokku aasta alguses + omakapital kokku aasta lõpus) / 2. 2016. aasta kasumist arvati maha 938 tuhande eurot avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2017. aasta esimese kvartali tulust osaku kohta arvati maha 202 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud ja 452 tuhande euro suurune ühekordne edasilükkunud maksukohustus, mis on tingitud Upmalas Biroji krundi ümberhindlusest. Eelnevate perioodide osas maha arvamisi ei tehtud. Vahearuaude perioodi näitajad annualiseeriti.

⁸ Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamiseelne kasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - ehitamisel olevate investeerimisobjektide valuatsiooni kasum või kahjum puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud. 2016. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2017. a esimese kvartali näitajat on korrigeeritud, tuludest arvati 202 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. Eelnevate perioodide osas maha arvamisi ei tehtud.

⁹ Korrigeeritud rahaline ROE = perioodi kohandatud rahalised tulud / keskmine kogu omakapital. Vahearuaude perioodi näitajad annualiseeriti.

¹⁰ Jaotatav rahavoog (AFFO) = puhasrahavoog rendi äritegevusest - halduskulud + rahaline tulu-rahalisel kulud- kinnisvara investeeringute väärtus.

¹¹ Näitab üksnes kahte kvartaalset dividendi 2016.a tuludest: 0.026 eurot osaku kohta 2016.a kolmanda kvartali kasumi eest, millest teatati 12. oktoobril 2016 ja mis maksti 28. oktoobril 2016, ja 0.024 eurot osakute kohta 2016.a neljanda kvartali kasumi eest, millest teatati 20. jaanuaril 2017 ja mis maksti 7. veebruaril 2017.

¹² Väljendab kvartaalset väljamakse 2017.a esimese kvartali kasumist, millest teatati 28. aprillil 2017 ja maksti 18. mail 2017.

2017. aasta esimese 3 kuu vahetulemused

2017.a aasta esimese kolme kuuga kasvas Fondi neto renditulu eelmise aasta võrdluses 76% peamiselt tänu kolmele uuele varale, mis omandati 2016. aasta lõpus. Upmalas Biroji (omandatud augustis 2016) ja G4S peakorter (omandatud juulis 2016) töid vastavalt 0,4 miljonit eurot ja 0,3 miljonit eurot 2017. aasta esimese kvartali neto renditulust. Piirita (omandatud detsembris 2016) panustas neto renditulusse 0,2 miljoni euroga. Teiselt poolt Duetto I, mis omandati 22.märtsil 2017, lisas 2017. aasta esimese kvartali neto renditulusse üksnes 29 tuhat eurot. Duetto I panustab täies mahus alates 2017. aasta teisest kvartalst.

	<p>Seoses varadega, mis kuulusid Fondile juba 2016.a alguses, siis Domus Pro ja Europa SC mõlemad kasvatasid oma neto renditulu 50-70 tuhande euro võrra võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal. Muudatused ülejäänud varade osas olid marginaalsed.</p> <p>2017. aasta esimese 3 kuu halduskulud kasvasid võrreldes 2016 aasta sama perioodiga 0,2 miljonilt eurolt 0,7 miljoni euroni. Olulise osa kuludesse andsid ühekordsed kulud – 0,2 miljonit euro suurused avaliku pakkumisega seotud kulud. Valitsemistasu kasvas ligikaudu 0,1 miljoni euro võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kuna selle arvutamise alused – NAV enne Ühinemist BOF-iga 30 juunil 2016 ja turukapitalisatsioon pärast ühinemist kasvasid. Õigusabikulud kasvasid 0.1 miljoni euro võrra, mida selgitab peamiselt Fondi poolt aktiivsemalt varade omandamine.</p> <p>Neto finantskulud kasvasid 5% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, 291 tuhande euroni, uute varade omandamise pangalaenudega seoses (kombinatsioonis avalike pakkumiste käigus kaasatud täiendava kapitaliga). Teiselt poolt, keskmine võla kulu langes 2,1%-lt 1,7%-le, mis näitab praeguses majandusliku keskkonnas laenuga finantseerimise atraktiivsust.</p> <p>Tulumaksukohustus kasvas 2017. aasta esimeses kvartalis 0,1 miljonit eurolt 0,6 miljoni euroni, peamiselt seoses Upmalas Biroji krundi ümberhindluse tekkinud ühekordse 452 tuhande euro suuruse edasilükkunud tulumaksukohustusega. Jooksev tulumaksukohustus oli üksnes 11 tuhat eurot ja oli võrreldaval tasemel 2016. a 3 esimese kuuga.</p> <p>Fondi lühiajaliste kohustuste katekordaja oli 31. märtsi 2017 seisuga 0.028, seoses asjaoluga, et 3 pangalaenu tähtaeg saabub aasta jooksul: Lincona laenude, summades 7,0 miljonit eurot ja 1,5 miljonit eurot, tähtaeg on detsembris 2017, Europa SC 23,2 miljoni euro suuruse laenu tähtaeg on märtsis 2018.</p> <p>Fondivalitseja on hinnanud Fondi tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasi konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane. Fondivalitseja valmistab ette Europa 23,2 miljoni euro suuruse laenu pikendamist ning on saanud juba kolm mittesiduvat pakkumist laenu pikendamiseks. Tänu pankade tähelepanule usub Fondivalitseja, et lõppevaid laene saab pikendada või teiste pankade abiga refinantseerida. Eeldades, et see on võimalik, näitab Fondi 2017. ja 2018. aasta rahavoo prognoos seda, et Fond suudab muud lühiajalised kohustused olemasoleva käibevara ja äritegevuse rahavoo arvelt täita.</p> <p>2014-2016 tulemused</p> <p>2016. aastal kasvas Fondi neto renditulu 34% võrra 7,2 miljonini, millele aitasid kaasa nii olemasolevatest varadest saadud suurem tulu kui ka 2016. aastal omandatud uute objektide tulu. Olemasolevatest varadest teenis Europa SC Fondile 0,4 miljonit rohkem kui samal perioodil 2015 aastal (tänu terve aasta tulule, antud vara omandati Fondile alles märtsis 2015) ja Domus Pro puhas renditulu kasvas 0,2 miljoni võrra tänu 3,700m² suuruse 2. etapi kasutusele võtmisele. Uutest portfelli lisandustest, G4S peakontor (omandatud juulis 2016) ja Upmalas Biroji (augustis 2016) – töid mõlemad 0,5 miljonit eurot rendi netotulust, samal ajal kui Piirita (omandatud detsembris 2016), genereeris 32 tuhat eurot. Kolm uut portfelli omandatud vara toovad 2017.a aastal kaasa küllaltki suure renditulu kasvu, kuna siis on nad Fondi portfellis olnud terve aasta. 2015. aastal kahekordistus renditulu 5,3 miljonini võrreldes 2,7 miljoniga 2014. aastal. Kasv tulenes peamiselt Europa SC-st, mis omandati märtsis 2015 ja mis teenis Fondile 2,0 miljonit eurot. Domus Pro neto renditulu kasvas 0,4 miljoni euro võrra tänu terve aasta panusele ning vakantsuse langusele.</p> <p>Halduskulud kasvasid 1,0 miljonilt eurolt 2015. aastal 2,2 miljoni euroni 2016.aastal. Peamine põhjus tõusuks oli 0,9 miljoni euro suuruse ühekordse kapitalikaasamise kulud seoses Fondi Osakute esmase avaliku pakkumise ettevalmistamise ja läbiviimisega juunis 2016 ja täiendava avaliku pakkumisega novembris 2016. Valitsemistasu kasvas 0,1 miljoni euro võrra 0,7 miljoni euroni, kuna selle arvutamise aluseks olevad andmed – fondi puhasväärtus enne ühinemist ja fondi turukapitalisatsioon – kasvasid. 2015. aastal kasvasid halduskulud 1,0 miljoni euroni võrreldes 0,7 miljoni euroga 2014. aastal, kuna kõrgem puhasväärtus (NAV) tõi kaasa kõrgema valitsemistasu.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2016. aastal oli 2,6 miljonit eurot, 2015. aastal 2,9 miljonit eurot ja 2014. aastal 0,6 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised, mis on viidud läbi vähemalt kord aastas. Puhasfinantskulud suurenesid 0,6 miljonilt eurolt 2014. aastal 1,1 miljoni euroni 2015. aastal 1,2 miljoni euroni 2016. aastal. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenude kasvavatest intressikuludest, sest pangalaenude summa kasvas koos Fondi portfelli kasvuga. Fond kasutab uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaene. Selle tulemusena</p>
--	--

		<p>kasvas Fondi finantsvõlgnevus 69,2 miljoni euroni 2016.a lõpu seisuga, võrreldes 51,2 miljoni euroga 2015.a lõpu seisuga ja 23,0 miljoni euroga 2014. a lõpu seisuga.</p> <p>Tulumaks 2016. aastal ulatus 0,8 miljoni euroni, koosnedes 0,1 miljonist tasumisele kuuluvast tulumaksust ja 0,7 miljonist eurost edasilükkunud tulumaksust. Edasilükkunud tulumaks on seotud õiglase väärtuse kasumiga väliste kinnisvara hindamiste tulemusena ja varade mineviku kulu amortisatsiooniga, mis arvatakse maksustatavast tulust tasumisele kuuluva tulumaksu arvutamisel maha. 2015. aastal kasvas tulumaks 0,9 miljoni euroni (koosnedes täielikult edasilükkunud maksust), võrreldes 0,1 miljoni euroga 2014 aastal ja mille põhjuseks oli oluliselt suurem kasum Leedus asuvalt kinnisvaralt. Aastatel 2014-2016 on kajastatud tulumaksu üksnes Leedus ja Lätis asuvalt kinnisvaralt. Eesti kinnisvaralt tulumaksu ei ole tekkinud, kuna dividende ei ole makstud – jaotamata kasum on Eestis tulumaksuvaba.</p>
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
B.9	Kasumiproгноos	Ei ole kohaldatav. Kasumiproгноosi Prospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Prospektis viidatud, said sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused.
B.34	Investeeringu eesmärk ja -poliitika	<p>Fondi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kõrge kvaliteedilist 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 väärtpaperitesse vastavalt Fondi investeeringu eesmärgi ja -poliitikaga. Kuni 20% brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpaperitesse. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>Fond kohustub järgima järgneva riskide hajutamise nõudeid:</p> <p>(a) kuni 50% Fondi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi;</p> <p>(b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% Fondi iga-aastase renditulu üldmahust.</p>
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	Fondivalitsejal on õigus Fondi arvel tagada väärtpaperite väljalaset, anda käendusi, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördreotehinguid ning muid väärtpaperite 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	Ühisinvesteeringu õiguse 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 jaainvestor, kes püüab võtta keskmise või pika tähtajaga kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni. Investorid peaksid olema valmis aktsepteerima kinnisvaraturgudele üldiselt omast investeeringu riski. Eeldusel, et Fondi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandusüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid Fondi investeerimist kaaluma investorid, kes eeldavad regulaarseid väljamakseid rahavoogude alusel (nt dividendid, intressid). Investorid, kellel ei ole kogemusi või on kellel on väga vähe kogemusi kinnisvarafondidesse või otse ärikinnisvarasse investeerimisel, peaksid konsulteerima oma professionaalse nõustajaga, et saada teavet selliste investeeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.
B.38	Alusvara, millesse on ühisinvesteeringu õiguse investeerinud 20 % oma koguvarast	Fondi tingimuste kohaselt võidakse kuni 50% Fondi koguvarast investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvarafondi.
B.39	Teine ühisinvesteeringu õiguse, millesse on ühisinvesteeringu õiguse investeerinud 40 % oma koguvarast	Fond ei ole investeerinud teistesse ühisinvesteeringu õiguse võtjatesse.
B.40	Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud	Fondi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.

		<p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest Fondi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvestatakse vastavalt Fondi reeglitele järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • valitsemistasu suurust arvutatakse kord kvartalis, võttes seejuures aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Pärast iga kvartali lõppu arvutatakse sellele järgneva kvartali esimesel pangapäeval välja valitsemistasu määr. • valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad: <ul style="list-style-type: none"> (i) 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro; (ii) 1,25% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro; (iii) 1,00% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro; (iv) 0,75% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro; (v) 0,50% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot. • valitsemistasu arvutamine • 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 sisse makstud kapitali summaga aasta kohta (arvutatuna igakuiselt) ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ületavast osast.</p> <p>Tulemustasu arvutab iga-aastaselt Fondivalitseja ja arvutatud tulemustasu koguneb Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. Seejuures ei saa arvestatud aastane tulemustasu olla suurem kui 0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu ülemine piir) ega madalam kui -0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu alumine piir).</p> <p>Tulemustasu ei arvutata Fondi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020.a) eelneva kolme aasta eest, aastate 2017, 2018 ja 2019 eest.</p> <p>Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastane depootasu on 0,03% Fondi varade brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Lisaks depootasule hüvitatakse Depositooriumile Fondi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.</p> <p>Fondi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Fondi Puhasväärtusest.</p>
B.41	Investeeringute valitseja	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti (Fondivalitseja).</p> <p>Fondi depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositoorium võib delegeerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Depositoorium).</p>
B.42	Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	<p>Fondi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Fondi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (www.baltichorizon.com), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.</p>
B.43	Katusühisinvesteeringu riskivastutus	<p>Ei ole kohaldatav. Fond ei ole katusühisinvesteeringu ettevõtja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu ettevõtjatesse.</p>

B.45	Fondi portfell kirjeldus	<p>Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga koosneb Fondi portfell 9 kinnisvarast, mis asetsevad Baltimaade pealinnades. Portfelli õiglane väärtus on 156,5 miljonit eurot, millel on 83.4 tuhat m² väljarenditavat pinda. Fond võttis ühinemise tulemusena üle BOF' portfell, mis sisaldasid 5 ehitist 30.06.2016. Esmase avaliku pakkumise, mis viidi lõpule 29. juunil 2016, tulemusena kaasatud kapital investeeriti kahe uue vara omandamiseks: G4S peakontor Tallinnas 12. juulil 2016 ja Upmalas Biroji Riias 30. augustil 2016. Täiendava avaliku pakkumise, mis viidi lõpule 30. novembril 2016, kaasatud kapital kasutati kahe uue viimase vara omandamiseks: Piirita Tallinnas 16. detsembril 2016 ja Duetto I Vilniuses 22. märtsil 2017.</p> <p>Table 5: Fondi varade portfell, 31. märts 2017</p> <table border="1" data-bbox="560 465 1497 929"> <thead> <tr> <th>Vara</th> <th>Sektor</th> <th>Rendipinnad, m²</th> <th>Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes</th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAULT, aastates</th> <th>Üürnike arv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Kaubandus</td> <td>16,856</td> <td>38,051</td> <td>5,8%</td> <td>3.7</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>Büroo</td> <td>10,419</td> <td>23,530</td> <td>0.2%</td> <td>4.1</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Kaubandus</td> <td>11,247</td> <td>17,080¹</td> <td>0.7%</td> <td>5.7</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>G4S Headquarters</td> <td>Büroo</td> <td>8,363</td> <td>16,800</td> <td>0.0%</td> <td>5.6</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Büroo</td> <td>10,859</td> <td>15,704</td> <td>3.8%</td> <td>4.0</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Duetto I</td> <td>Büroo</td> <td>8,327</td> <td>14,629</td> <td>0.0%²</td> <td>5.0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>Vabaaeg</td> <td>8,664</td> <td>13,000</td> <td>0.0%</td> <td>6.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Piirita</td> <td>Kaubandus</td> <td>5,436</td> <td>12,200</td> <td>0.3%</td> <td>7.5</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>Kaubandus</td> <td>3,263</td> <td>5,430</td> <td>1,6%</td> <td>4.1</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Kokku</td> <td></td> <td>83,434</td> <td>156,538</td> <td>1.9%</td> <td>4.8</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Ei hõlma 3. etapi, mis on ehitamisel, 2.2 miljoni euro suurust õiglast väärtust.</p> <p>² Duetto I vakantsus on 0, sest YIT Kausta, vara müüja, on andnud 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.2% aastast tootlust omandamise hinna kohta. Tegelik renditulu ja garanteeritud renditulu erinevuse tasub YIT Kausta Fondile igakuiselt. Tegelik Duetto I vakantsus on 31. märts 2017 lõpu seisuga 25%.</p> <p>31. märtsi 2017.a seisuga püsis portfell kinnisvara vabade pindade tase 1.9%-il, mis demonstreerib tugevat nõudlust Fondi kinnisvara pindadele. 6-l kinnisvaral 9-st oli pindade hõivatud 99-100%. Portfelli keskmine järelejäänud rendiperioodid oli 4.8 aastat. Antud kuupäeva seisuga oli kokku 175 rentnikku, kelle seas on tuntud ettevõtted nagu G4S, Forum Cinemas (osa AMC-st), Rimi (osa ICA Grupp-ist), SEB, Swedbank, Bosch ja teised.</p> <p>Fondi kinnisvara portfell oli mitmekesine nii sektori põhisel kui ka asukohtade osas. 31. märtsi 2017.a lõpu seisuga, kaubanduse ja büroo segmendid mõlemad 4 varaga andsid vastavalt 47% ja 45% õiglasest väärtusest. Ülejäänud 8% tuli Coca-Cola Plaza kinokompleksist, mis esindab vaba aja segmenti. Asukohtade vaatest, Vilnius 3 varaga andis 44% kogu õiglasest väärtusest, talle järgnes Tallinn 4 vara ja 37%-iga ning Riia 2 vara ja 19%-iga. Kõik portfelli varad olid kasutuses ja töid sisse rahavooge. Domus Pro SC teise etapi 3,700 m² suurune arendus lõpetati 2016. aasta mais. Lisaks algas Domus Pro kolmanda etapi ehitus detsembris 2016. Laiendus on 6-korruselise hoone 4,380 m² suuruse välja renditava pinnaga, millest 50% on ette välja renditud. Ehitus on plaanitud lõpetada 2017.a lõpuks.</p>	Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Üürnike arv	Europa SC	Kaubandus	16,856	38,051	5,8%	3.7	69	Upmalas Biroji	Büroo	10,419	23,530	0.2%	4.1	13	Domus Pro	Kaubandus	11,247	17,080 ¹	0.7%	5.7	28	G4S Headquarters	Büroo	8,363	16,800	0.0%	5.6	1	Lincona	Büroo	10,859	15,704	3.8%	4.0	14	Duetto I	Büroo	8,327	14,629	0.0% ²	5.0	5	Coca Cola Plaza	Vabaaeg	8,664	13,000	0.0%	6.0	1	Piirita	Kaubandus	5,436	12,200	0.3%	7.5	23	Sky Supermarket	Kaubandus	3,263	5,430	1,6%	4.1	21	Kokku		83,434	156,538	1.9%	4.8	175
Vara	Sektor	Rendipinnad, m ²	Õiglane väärtus, tuhandet es eurodes	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Üürnike arv																																																																									
Europa SC	Kaubandus	16,856	38,051	5,8%	3.7	69																																																																									
Upmalas Biroji	Büroo	10,419	23,530	0.2%	4.1	13																																																																									
Domus Pro	Kaubandus	11,247	17,080 ¹	0.7%	5.7	28																																																																									
G4S Headquarters	Büroo	8,363	16,800	0.0%	5.6	1																																																																									
Lincona	Büroo	10,859	15,704	3.8%	4.0	14																																																																									
Duetto I	Büroo	8,327	14,629	0.0% ²	5.0	5																																																																									
Coca Cola Plaza	Vabaaeg	8,664	13,000	0.0%	6.0	1																																																																									
Piirita	Kaubandus	5,436	12,200	0.3%	7.5	23																																																																									
Sky Supermarket	Kaubandus	3,263	5,430	1,6%	4.1	21																																																																									
Kokku		83,434	156,538	1.9%	4.8	175																																																																									
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberite kohta	<p>30. aprilli 2017 seisuga on Fondi Osaku puhaväärtus EUR 1.3220 ja pikaajalise puhaväärtuse mõõtarv EPRA puhaväärtus EUR 1.4697 osaku kohta. Need arvud on auditeerimata ega ole kontrollitud sõltumatu audiitori poolt.</p>																																																																													

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Fondil on üks klass Osakuid ja Pakkumise Osakud kuuluvad samasse klassi. Kõik Pakkumise Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskregistris, ISIN-iga EE3500110244. Osakuid, millelega kaubeldakse Nasdaq Stockholm börsil, hoiab ka Euroclear Sweden AB.
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Osakuid lastakse välja eurodes. Osakud, mis noteeritakse Nasdaq Stockholm börsil nomineeritakse Rootsi kroonides.
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiate arv	<p>Pakkumise käigus lastakse välja kuni 37,770,000 uut Osakut. See hõlmab ka Suurendamise Võimalust, mille alusel võib lasta välja kuni 22,662,000 täiendavat Pakutavat Osakut.</p> <p>Vahetult pärast Pakkumise lõpule viimist, eeldades, et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, on Osakute koguarv 95,028,843.</p> <p>Osakutel puudub nimiväärtus.</p>

C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Osakud on vabalt võõrandatavad.
C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	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 kvartaalselt. Alates esmasest avalikust pakkumisest juuni 2016 on Fond teinud väljamakseid kvartaalselt. Käesoleva Prospekti kuupäevaks on teatud kolmest kvartaalsest väljamaksest. Kõige hiljutisem on 0.023 EUR osaku kohta 2017.a I kvartali tulude eest, mis teatati 28. aprillil 2017 ja mis makstakse 18.mail 2017 ning mis vastab 1,8% kvartaalsele tootlusele osaku kohta hinna Nasdaq Tallinna börsil väljamakse teatamise kuupäeval. 2016. aasta Fondi tuludest tehti kaks väljamakset, 0.024 eurot osaku kohta IV kvartali eest ja 0.026 eurot III kvartali eest. Enne ühinemist maksis BOF dividende osakuomanikele igal aastal ajavahemikus 2012-2015.
C.11	Kauplemisluba	Fondivalitseja planeerib noteerida kõik Uued Osakud Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Osakuomanikel on õigus antud Osakutega kaubelda Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemise oodatav alguskuupäev on 5. juunil 2017 Nasdaq Tallinna börsil ja Nasdaq Stockholmi börsil 9. juunil 2017.

Jagu D - Riskid

D.2	Põhiteave konkreetse Fondiga seotud peamiste riskide kohta	<ul style="list-style-type: none"> - Fond on avatud makromajanduslikele kõikumistele. - Fondi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihimärkide ebasisaldad majandustingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. - Fondivalitseja eelmiste perioodide tootlus ei taga Fondi tulevast tootlust. - Värskest omandatud kinnisvara võib nõuda ettenägematuid investeeringuid ja/või olla eeldatust väiksema tootluse ja finantskasumiga. - Kui rentnik lahkub, on oht, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida. Samuti on oht, et rentnik võib jätta rendi tähtaegselt maksmata või seda üldse mitte maksta. - Suurenenud konkurents kinnisvarasektoris võib nõuda Fondilt investeeringute tegemist oma kinnisvara uuendamise ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks. - Fondi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele. . - Fond kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk ja refinantseerimise risk. - Fond võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul. - Fondi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud rent. - Fondi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteeringuid. - Fond võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. - Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga. - Fondi võidakse pidada vastutavaks Fondile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju eest. - Võimalik kahju Fondi mainele võib mõjutada selle võimet meelitada kinnisvarale rentnikke ja neid säilitada, samuti Fondivalitseja võimet säilitada oma töötajad.
D.3	Põhiteave konkreetsete väärtpaberitega seotud peamiste riskide kohta	<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 pakkimise hinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. - Tulevased uute osakute emiteerimised võivad tuua kaasa Fondi osakuomanike osaluste lahjenduse ja kasumi vähenemise osaku kohta. - Kohtumenetlused Eestis või välisriigi kohtu otsuste täitmine Eestis võib olla keerukam ja kulukam kui investori asukohariigi.

		<p>- Rootsi osakuomaniku maksu kohtlemine sõltub Fondi poolt otse hoitavatest varadest ja võib muutuda, kui Fondi varad muutuvad.</p> <p>- Garanteeritud ei ole ei tulevaste väljamaksete tegemine ega nende suurus.</p> <p>- Fondi osakute noteeritud olek nii Nasdaq Stockhomil ja Nasdaq Tallinnal võib tekitada logistilisi ja tehnilisi probleeme Osakuomanikele, kes hoiavad oma Osakuid Euroclear Sweden AB juures. Tallinn Nasdaq börsil ja Stocholm Nasdaq börsil on erinevad tunnused ja likviidsus ja nende erinevuste tulemusena ei pruugi Osaku kauplemishind olla ühelgi ajahetkel ühesugune.</p>
--	--	---

Jagu E - Pakkumine

E.1	Pakkumise puhastulu ja kogukulu	<p>Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatav puhastulu Pakkumisest ligikaudu 47,6 miljonit eurot. Juhul kui kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja nende eest tasutakse täies ulatuses, kuid Suurendamise Võimalust ei kasutata, on Fondi oodatav puhastulu ligikaudu 18,9 miljonit eurot. Suurem osa kuludest, mis on seotud Pakkumisega, on varieeruvad ja seotud kaasatava kapitali mahuga. Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatavad kulud seoses Pakkumisega ligikaudu 2,2 miljonit eurot või 4.5% Pakkumise käigus kaasatud kapitali mahust. See vastab 1.8%-le Fondi kogu puhasväärtusest kohe peale Pakkumist. Lisaks kaasneb Fondile eelduslikult ka umbes 140 tuhat eurot fikseeritud kulusid, mis on seotud Pakkumise õigusnõustamisega, auditeerimisega ja turustamisega. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja makstakse täielikult välja, ja Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses on kogu Pakkumisega seotud kulu umbes 2,4 miljonit eurot. Juhul kui kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja nende eest tasutakse täies mahus, kuid Suurendamise Võimalust ei kasutata, on Pakkumisega seotud kulud ligikaudu 1,0 miljonit eurot.</p>
E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	<p>Fondi eesmärgiks on saada suurimaks kinnisvarainvestoriks Baltikumis, kelle osakud on kaubeldavad, ning luua tulevastele osakuomanikele huvipakkuvat tootlust investeerides Baltimaade pealinnades asuvasse ärikinnisvarasse. Pakkumise põhjuseks on ennekõike:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kaasata uut kapitali eesmärgiga omandada väljaarendatud ja rahavoogu tootvat ärikinnisvara Baltimaade pealinnades, mitmekesistamaks Fondi riske; 2. laiendada osakuomanike ringi ning tagada Osakute likviidsus; 3. suurendada teadlikkust Fondist praeguste ja tulevaste sihtgruppide seas ja ka avalikkuses. <p>Fondivalitseja kasutab Pakkumisest saadavat puhastulu investeerimisplaanis oleva ärikinnisvara omandamiseks. Investeerimisplaani kuulub peamiselt kontori- ja kaubanduskinnisvara asukohaga Baltimaade pealinnade kesklinnas või strateegilistes asukohtades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel ja rahavooge tootvad pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähtaegu.</p> <p>Fondivalitseja eelduste kohaselt on investeerimisplaani kogusumma väärtus umbes 450-490 miljonit eurot ja varad oleks võimalik soetada kogumis keskmiselt esialgse kasumiga vahemikus 6.5-7.0%. Investeerimisplaani koosneb ärikinnisvarast kesksetes ja strateegilistes asukohtades Baltikumi pealinnades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel ja rahavoogu genereerivad, pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähtaegu. Tagamaks tulude kiiret kasutusele võtmist on Fondivalitseja astunud läbirääkimistesse kõige atraktiivsemate kinnisvara omanikega ja/või osalenud taoliste objektide pakkumistel.</p> <p>Pakkumise puhastulu, mida ei kasutata eelkirjeldatud eesmärgil, kasutatakse muul viisil Fondi eesmärkide saavutamiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Fondivalitseja emiteerib ja pakub kuni 15,108,000 Pakkumise Osakut. Koos pakkumise lõpule viimise protsessiga on Fondivalitsejal õigus kasutada Suurendamise Võimalust võttes arvesse Pakkumise nõudlust ja antud nõudluse kvaliteeti. Suurendamise Võimalust kasutades on Fondivalitsejal õigus suurendada uute Pakkumise Osakute arvu kuni 22,662,000 Pakkumise Osaku võrra.</p> <p><i>Hind</i></p> <p>Osaku Ostuhind on võrdne Fondi Osakute puhasväärtusega seisuga 30. aprillil 2017. Osaku hind on 1.3220 EUR. Osaku Ostuhind on võrdväärne Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise osas.</p> <p>Jaepakkumise osas on Sweden Catella Bank S.A. makse- ja arveldusagent.</p> <p><i>Jaepakkumine</i></p>

		<p>Jaepakkumine Rootsis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Rootsis, kes on Catella Bank S.A. kliendid. Investorid loetakse Catella Bank S.A. kliendiks kui nad on avanud deposiidikonto Catella Bank S.A. juures. Jaepakkumine Soomes ja Taanis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Soomes ja Taanis, kes on privaattanganduse kliendid ja jaepanganduse kliendid Nordnet Bank AB-s ja ühtlasi, kes saavad läbi kolmandate osapoolte nõustamist kapitali kohta, mis paigutatakse Nordnet Bank AB-sse. Jaepakkumine Eestis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Antud Pakkumise tähenduses loetakse füüsiline isik olevat „Eestis“ kui isikul on avatud Eesti Väärtpaberi keskkregistris väärtpaberikonto ja antud isikul on EVKS registreeritud aadress asukohaga Eestis, mis on seotud antud väärtpaberi kontoga. Juriidiline isik loetakse asuvaks „Eestis“ kui isiku nimele on avatud väärtpaberi konto EVK-s ja EVK-s on antud isiku väärtpaberikontoga seotud isiku aadress Eestis või antud isiku registrikoodkood, mis registreeritud EVK-s, on registreeritud Eesti Äriregistris.</p> <p><i>Pakkumise periood</i></p> <p>Investorid võivad esitada ostukorraldusi (Ostukorraldus) Pakutavate Osakute märkimiseks pakkumisperioodi jooksul, mis algab 9. mail kell 9:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) ning lõpeb 31. mail, kell 15:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) (Pakkumisperiood).</p> <p><i>Ostukorralduste edastamine</i></p> <p>Ostukorraldusi saab esitada üksnes täisarvu Osakute kohta. Ostukorralduse miinimumsumma on 200 Osakut (Ostukorralduse kohta). Investor, kes soovib esitada Ostukorralduse, peab võtma selleks ühendust Korraldajatega või Müügipartneriga ning registreerima osakute ostmiseks vastava tehingukorralduse vastava Korraldaja või Müügipartneri poolt ettenähtud vormis. Jaainvestor, kes soovib esitada Ostukorralduse Eestis, peaks selleks ühendus võtma oma Eesti Väärtpaberite Keskkregistris avatud väärtpaberikonto kontohalduriga.</p> <p>Ostukorralduse võib esitada Korraldaja või Müügipartneri poolt aktsepteeritaval viisil.</p> <p>Investor võib oma Ostukorraldust muuta või tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor ühendust võtma Korraldaja või Müügipartneri või Eesti investori puhul kontohalduriga läbi kelle vastav Ostukorraldus on esitatud ja läbi viima protseduuri, mida Korraldaja või Müügipartneri või kontohaldur nõuab, et muuta või tühistada Ostukorraldus.</p> <p><i>Osakute jaotamine</i></p> <p>Fondivalitseja koos Korraldajate ja Müügipartneriga otsustab pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid mitte hiljem kui 1. juunil 2017, Pakutavate Osakute jaotuse omal valikul. Fondivalitseja avaldab Pakkumise tulemused, sh Pakutavate Osakute lõpparvu, 1. juunil 2017 või sellele lähedasel päeval Veebilehel ja börsiteatena Nasdaq Tallinna börsi (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholmi börsi (http://www.nasdaqomxnordic.com/) vahendusel. Korraldajad ja Müügipartner teavitavad investoreid jaotusest samal kuupäeval.</p> <p>Kui investor esitab mitu Ostukorraldust, liidetakse Pakutavate Osakute jaotamisel kõik investori poolt esitatud Ostukorraldused kokku.</p> <p><i>Tasumine</i></p> <p>Ostukorralduse esitamisega nõustub investor tasuma märgitud Pakutavate Osakute eest Pakkumishinna. Vastavalt Pakutavate Osakute jaotusele, mis otsustatakse ja teatatakse investorile eraldi, võib arvelduskorraldusi esitada 1. juunil 2017 või sellele järgnevalt ja need peavad jõudma vastavat arveldust teostava krediitiasutusele selliselt, et arveldus on võimalik teostada 5. juunil 2017. Investoritele jaotatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele või vastavalt nende esindajakonto pidaja või muu nende nimel tegutseva isiku väärtpaberikontodele 5. juunil 2017 või sellele lähedasel kuupäeval makse vastu ülekandena.</p> <p><i>Pakkumise tühistamine</i></p> <p>Fondivalitseja võib Pakkumise osaliselt või täielikult tühistada või muuta Pakkumise tingimusi või kuupäevi igal ajal enne Pakkumise lõpuleviimist. Fondivalitseja teavitab Pakkumise tühistamisest Veebilehel ja börsiteatena Nasdaq Tallinna börsi ja (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholmi börsi (http://www.nasdaqomxnordic.com/) vahendusel. Kui Pakkumine tühistatakse, siis ei võeta esitatud Ostukorraldusi arvesse, Pakutavaid Osakuid ei jaotata investorile ja investori arvelduskontol blokeeritud rahalised vahendid või osa sellest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Osakute hinda) vabastatakse vastava Korraldaja poolt. Fondivalitseja ei ole kohustatud tasuma intressi vabastatudsummalt aja eest, mil see oli blokeeritud.</p>
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas	Ei ole kohaldatav. Fondivalitseja juhatusele ei ole teada käesoleva pakkumisega seotud huvide konflikte.

	huvide konfliktide kirjeldus	
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi ja lukustamiskokkulepped	Mitte ükski praegustest osakuomanikest ei müü Osakuid antud Pakkumises. Käesoleva Prospekti kuupäeval puuduvad Fondi osakute suhtes lukustamiskokkulepped.
E.6	Pakkumisest tulenev kohene lahjenemine	Vahetult peale Pakkumise lõppu moodustavad Uued Osakud (koos Suurendamise Võimaluse alusel välja lastud osakutega) 39.7% kogu Fondi Osakutest eeldusel, et Suurendamise Võimalust kasutatakse täies mahus. Juhul kui Suurendamise Võimalust ei kasutata, moodustavad Uued Osakud 20.9% Fondi kõikidest osakutest vahetult pärast pakkumise lõppu.
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	Investor tasub kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele Korraldajatele või Müügipartnerile Ostukorralduse esitamisel või mis kuuluvad tasumisele kontohaldurile (Jaeinvestorite puhul Eestis). Kõik kulud ja tasud kuuluvad tasumisele vastavalt Korraldajate, Müügipartneri ja kontohalduri hinnakirjale.