

KOKKUVÕTE

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

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

A.1	Hoiatus	<p>Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust. Kokkuvõttes esitatud teave, s.h. finantsinformatsioon, tugineb Prospektis esitatud teabel, ning seetõttu tuleb seda lugeda koos Prospektiga tervikuna.</p> <p>Võlakirjadesse investeerimise üle otsustamisel peab investor tutvuma terve Prospektiga. Investor peab võtma arvesse, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega hagi kohtusse, võib tal tekkida kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud. Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega edasi põhiteavet, mis aitaks investoril otsustada Võlakirjadesse investeerimise üle.</p>
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>Emitent on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Emitent on kinnisvarafond.</p> <p>Emitent on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav. Emitent on lepinguline fond ning pole juriidiline isik. Väljendit Grupp kasutatakse käesolevas Prospektis raamatupidamise seaduses defineeritud konsolideerimisgrupi tähenduses.
B.6	Emitendi aktsionärid	<p>Osalustest Emitendis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada.</p> <p>Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti.</p> <p>Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Emitenti.</p>
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>2017. aasta lõpuks kasvas GAV võrreldes 2016. aasta lõpuga 154.9 miljonilt eurolt 215.8 miljoni euroni. Kasv on peamiselt seotud uute objektide omandamisega aasta vältel ning raha kasvuga viimase avaliku pakkumise tulemusena novembris. Emitent viis lõpule Postimaja kaubanduskeskuse omandamise 13. veebruaril 2018 ning on sellest tulenevalt võtnud kasutusele enamuse 2017. aasta novembris kaasatud kapitalist.</p> <p>2017. aasta vältel kasvas Emitendi NAV võrreldes 2016. aasta lõpuga 76.8 miljonilt eurolt 107 miljoni euroni. Kasv on seotud uue kapitali kaasamise ja grupi tegevusnäitajatega aasta jooksul. Emitent kaasas 25.6 miljonit kapitali juuni- ja novembrikuus läbiviidud Osakute avalike pakkumiste tulemusena ning teenis 9.4 miljonit eurot puhaskasumit. Emitent on teinud ka 5.1 miljoni euro väärtuses väljamakseid Osakuomanikele.</p> <p>2017. aastal kasvas grupi puhaskasum võrreldes 2016. aastaga 5.8 miljonilt eurolt 9.4 miljoni euroni. Aasta vältel oli Grupi õiglase väärtuse kasvuks 3.7 miljonit eurot (2.7 miljonit eurot 2016. aasta vältel).</p> <p>2017. aastal sai grupp 10.8 miljoni euro väärtuses neto renditulu (7.2 miljonit eurot 2016. aastal). Kasv on seotud uute objektide omandamisega pärast kapitali kaasamisi 2016. aasta lõpus ja 2017. aasta vältel.</p>

Emitent plaanib auditeerimata konsolideeritud 6-kuu vahearuaude perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2018, avalikustada 35. nädalal Nasdaq Tallinna börsi vahendusel. Emitendi eelduste kohaselt näitavad perioodi finantstulemused 2018.a esimese kvartaliga sarnaste suundumuste jätkumist.

Tabel 1: Emitendi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes

	2015	2016	2017	01.01.2017- 31.03.2017 (ümlbarvest atud)*	01.01.2018- 31.03.2018
Renditulu	6,073	7,874	11,839	2,727	3,606
Teenustasu tulu	2,062	2,594	3,692	358	585
Renditegevuse kulu	-2,796	-3,315	-4,763	-559	-782
Puhas renditulu	5,339	7,153	10,768	2,526	3,409
Halduskulud	-984	-2,190	-2,774	-730	-640
Muud äritulud	267	97	14	13	6
Kinnisvarainvesteeringute ümlbarhindluse kasum/kahjum	-10	2,562	3,676	-	-
Kinnisvarainvesteeringute (ehitusel) ümlbarhindluse kasum/kahjum	2,886	175	-	-	-
Ärikasum	7,498	7,797	11,684	1,809	2,775
Finantstulud	17	14	47	41	2
Finantskulud	-1,100	-1,253	-1,528	-332	-489
Maksueelne kasum	6,415	6,558	10,203	1,518	2,288
Tulumaksukulu	-890	-798	-759	-568	-604
Perioodi kasum	5,525	5,760	9,444	950	1,684
Puhaskasum (kahjum) rahavoo riskimaandamisinstrumentides		-113	273	138	-315
Intressimäära vahetuslepingu lõpetamine ümlbarliigitatud kasumiks või kahjumiks	-23	-	57	-	-
Intressimäära ülempiiri tunnustamise kulu		-	-43	-	-
Puhaskasumi (kahjumiga) seotud tulumaks rahavoo riskimaandamisinstrumentides	18	18	-49	-17	45
Muu ulatuslik maksuvaba tulu/(kulu), mis on või võib olla järgneval perioodil ümlbarliigitatud kasumiks või kahjumiks	-5	-95	238	121	-270
Perioodi kogu ulatuslik maksuvaba tulu	5520	5,665	9,682	1,071	1,414
Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR¹	23.1	0.12	0.15	0.02	0.02

- 2018. aastal võttis grupp kasutusele IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, mis jõustus 1. jaanuarist 2018. Selle tulemusena korrigeeriti võrreldavaid andmeid „teenustasu tulu“ ja renditegevuse kulu“ kohta. Antud korrigeerimine ei mõjutanud grupi omakapitali. Mõju on seotud esitusviisi muutustega kooskõlas IFRS 15 nõuetega.

Allikas: Emitendi 2017. aasta auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2015 kuni 2017 kohta.

Tabel 2: Emitendi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes

EUR'000	31 dets 2015	31 dets 2016	31 dets 2017	31 märts 2018
---------	-----------------	-----------------	--------------	---------------

Kinnisvara investeeringud	86,810	141,740	189,317	223,961
Kinnisvara investeeringud (ehitusel)	-	1,580	-	-
Tuletisinstrumendid	-	-	89	94
Muu põhivara	263	288	146	140
Põhivara kokku	87,073	143,608	189,552	224,195
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	840	1,269	1,568	1,720
Ettemaksed	81	178	108	281
Raha ja raha ekvivalendid	1,677	9,883	24,557	8,290
Käibevara	2,598	11,330	26,233	10,291
VARAD KOKKU	89,671	154,938	215,785	234,486
Sissemakstud kapital	25,674	66,224	91,848	94,198
Oma osakud	-	-8	-	-
Rahavoo riskimaandamisreserv	-199	-294	-56	-326
Jaotamata kasum	6,218	10,887	15,184	15,087
Omakapital kokku	31,693	76,809	106,976	108,959
Intressikandvad laenud ja krediidid	39,586	58,981	96,497	114,225
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	3,673	4,383	5,206	5,295
Tuletisfinantsinstrumendid	215	345	88	423
Muud pikaajalised kohustused	451	935	859	874
Pikaajalised kohustused kokku	43,925	64,644	102,650	120,817
Intressikandvad laenud ja krediidid	11,608	10,191	1,590	1,973
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2,036	2,876	4,202	1,944
Tasumisele kuuluv tulumaks	112	46	14	467
Tuletisfinantsinstrumendid	17	-	15	-
Muud lühiajalised kohustused	280	372	338	326
Lühiajalised kohustused kokku	14,053	13,485	6,159	4,710
Kohustused kokku	57,978	78,129	108,809	125,527
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	89,671	154,938	215,785	234,486

Allikas: Emitendi 2017. aasta auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2015 kuni 2017 kohta.

Tabel 3: Emitendi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

EUR'000	2015	2016	2017	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2018-31.03.2018
Äritegevus					
Maksueelne kasum	6,415	6,558	10,203	1,518	2,288
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-	-2,562	-3,676	-	-
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	10	-	-	-	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-2,886	-175	-	-	-
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	18	-	-	-	-
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	22	17	45	3	-
Finantstulud	-17	-14	-47	-41	-2

Finantskulud	1,100	1,253	1,528	332	489
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-156	-204	-421	-55	-155
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	-82	-106	-39	-61	-47
Muude pikaajaliste kohustuste - vähenemine / suurenemine	120	69	-150	19	15
Võlgade tarnijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	69	-398	-100	-503	-623
Muude lühiajaliste kohustuste - vähenemine / suurenemine	407	-50	-6	10	159
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-54	-103	-42	-11	-29
Puhasrahavoog äritegevusest	4,966	4,285	7,475	1,211	2,095
Investeeringustegevus					
Saadud intressid	17	14	8	3	2
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-6,324	-20,098	-8,614	-	-181
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-	-15,454	-14,362	-14,349	-34,477
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamine	990	-	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringutega seotud ettemaks	-	-200	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-2,213	-1,660	-3,996	-491	-1,766
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-	-380	-1,163	-129	-155
Puhasrahavoog investeeringustegevusest	-7,530	-37,778	-28,127	-14,966	-36,577
Finantseerimistegevus					
Pangalaenu tulu	4,804	8,084	40,343	14,730	25,300
Pangalaenu tagasimaksed	-2,684	-4,722	-24,112	-501	-7,157
Tulu osakute väljalaskmisest	3,160	40,550	25,632	-	2,350
Osakute tagasiost	-	-8	-	-	-
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-184	-1,302	1,091	-1,374	-1,781
Makstud intressid	-1,030	-1,114	-1,390	-312	-446
Puhasrahavoog finantseerimistegevusest	2,948	41,699	35,326	12,513	18,215
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	384	8,206	14,674	-1,242	-16,267
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	1,293	1,677	9,883	9,883	24,557
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus²	1,677	9,883	24,557	8,641	8,290
Allikas: Emitendi 2017. aasta auditeeritud ja konsolideeritud finantsaruanded ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastate 2015 kuni 2017 kohta.					
Tabel 4: Emitendi võtmenäitajad					
	2015	2016	2017	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2018-31.03.2018
Kinnisvaraga seotud näitajad					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	86,810	141,740	189,317	158,756	223,961
Kinnistute arv, perioodi lõpul	5	8	10	9	11
Rendipinnad, m ²					

		Perioodi lõpul	48,651	75,107	96,245	83,591	105,386
		Perioodi keskmine ¹	44,718	58,936	83,736	77,924	102,678
		Vakantsuse määr					
		Perioodi lõpul	2.0%	2.6%	2.2%	4.9%	2.7%
		Perioodi keskmine ²	2.8%	3.2%	2.2%	3.3%	2.6%
		Esmane puhastootlus ³	7.1%	6.8%	6.8%	6.9%	6.4%
		Finantsnäitajad					
		Osaku EPRA puhasväärtus ^{4,5} , EUR	1.48	1.48	1.47	1.48	1.47
		Osaku puhasväärtus ⁴ , EUR	1.27	1.34	1.38	1.34	1.38
		Korrigeeritud tulu osaku kohta ^{4,6} , EUR	0.23	0.14	0.13	0.02	0.02
		Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) ⁷	19.4%	10.8%	12.28%	1.6%	1.6%
		Korrigeeritud rahaline tulu ⁸ , EUR'000	3,485	4,656	6,485	1,709	2,259
		Rahaline tulu osaku kohta ⁴ , EUR	0.15	0.10	0.08	0.03	0.03
		Korrigeeritud rahaline ROE ⁹	12.2%	7.5%	6.15%	2.2%	2.1%
		Dividendid osaku kohta ⁴ , EUR	0.072	0.050 ¹⁰	0.084 ¹¹	0.023 ¹²	0.024 ¹³
		Intresside kattekoraja ¹⁴	4.3	4.4	5.6	5.5	5.9
		Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe ¹⁵	59.0%	48.8%	51.8%	53.3%	51.9%
		Ringluses olevate osakute keskmine arv ⁴ , '000	23,915	47,351	62,271	57,262,887	78,154,221
		Ringluses olevate osakute arv ⁴ , '000	25,017	57,265	77,441	77,440,638	79,157,094
		Allikas: Tabelis toodud näitajad ja suhtarvud on arvutatud tuginedes Emitendi ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud aastaaruannetes ja sisemistes juhatuse raportites toodud informatsioonile. Näitajad ja suhtarvud ei ole iseseisvalt auditeeritud ega sõltumatute audiitorite poolt üle vaadatud.					
		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 Emitent 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 puhasväärtus kajastab pikaajalist puhasväärtust. Selle on pakunud 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 finantsstuletsinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt. EPRA puhasväärtus = puhasväärtus 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 arvatati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2015. aasta osas mahaarvamisi ei tehtud. 2017. aasta tulust osaku kohta arvatati maha 637 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. 2017. aasta esimese kvartali tulust osaku kohta arvatati maha 202 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. 2018. aasta esimese kvartali osas mahaarvamisi ei tehtud. ⁷ Kohandatud keskmine omakapitali tootlikkus = kohandatud tulu osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta; kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. ⁸ Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamiseelne kasum - ehitamisel olevate investeeringuobjektide ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud. 2016. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvatati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2017.a esimese poolaasta näitajat on korrigeeritud, tuludest arvatati maha 373 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta esimese poolaasta tulust osaku kohta arvatati maha 500 tuhande euro suurused avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. ⁹ Korrigeeritud rahaline ROE = kohandatud rahalised tulud osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta, kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. ¹⁰ 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 osaku kohta 2016.a neljanda kvartali kasumi eest, millest teatati 20. jaanuaril 2017 ja mis maksti 7. veebruaril 2017. ¹¹ Väljendab nelja kvartaalset väljamakset: 0.023 eurot osaku kohta 2017.a esimese kvartali kasumist, millest teatati 28. aprillil 2017 ja maksti 18. mail 2017, 0.018 eurot osaku kohta 2017.a teise kvartali kasumi eest, millest teatati 4. augustil 2017 ja maksti 24. augustil 2017, 0.02 eurot osaku kohta 2017. a kolmanda kvartali kasumi eest, millest teatati 31. oktoobril 2017 ja maksti 17. novembril 2017, ja 0.023 eurot osaku kohta 2017.a neljanda kvartali kasumi eest, millest teatati 31. jaanuaril 2018 ja maksti 19. veebruaril 2018. ¹² Väljendab ühte kvartaalset väljamakset: 0.024 eurot osaku kohta 2017.a esimese kvartali kasumist, millest teatati 28. aprillil 2017 ja maksti 18. mail 2017. ¹³ Väljendab ühte kvartaalset väljamakset: 0.024 eurot osaku kohta 2017.a esimese kvartali kasumist, millest teatati 28. aprillil 2017 ja maksti 18. mail 2017. ¹⁴ Intresside kattekoraja = (ärikasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenuudel tasutav intress. ¹⁵ Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressiga laenukohustuste kogusumma / investeeringute väärtus.					
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.					
B.9	Kasumiprognos	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognosi Prospektis ei esitata.					

B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Prospektis viidatud, said sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused.
B.17	Krediitreiting	Emitent sai S&P Global Ratings poolt MM3 keskklassi turu (MME) hinnangu. Hinnang määrati 24. aprillil 2018. Sama MM3 hinnang määrati ka võlakirjadele. Krediitreiting ei ole soovitus osta, müüa või hoida väärtpabereid ning reitingu määratud reitinguagentuur võib seda igal ajal vähendada, selle peatada või tühistada.
B.34	Investeermise eesmärk ja -poliitika	Emitendi 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. Emitent investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades kesklinnade või selle lähedal asuvate äripiirkondade kinnisvara. Vähemalt 80% brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse vastavalt emitendi investeermiseesmärgile ja -poliitikale. Kuni 20% vara brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpaberitesse. Emitendi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil. Emitent kohustub järgima järgnevat riskide hajutamise nõudeid: (a) kuni 50% emitendi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi; (b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% emitendi iga-aastase renditulu üldmahust.
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	Fondivalitsejal on õigus emitendi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, anda käendus, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördrepositseeringuid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Emitendi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi emitendi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.
B.36	Ühisinvesteermisettevõtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	Emitendi tingimused on registreeritud Finantsinspektsioonis ning Fondi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspektsioon.
B.37	Tüüpilise investori põhiprofiil	Emitendi tüüpiline investor on kas institutsionaalne või jaeinvestor, kes püüab võtta keskmise või pika tähtajaga kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni. Investorid peaksid olema valmis aktsepteerima kinnisvaraturgudele üldiselt omast investeermisriski. Eeldusel, et emitendi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandustsüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeermist. Lisaks sellele peaksid emitenti investeermist 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 investeermisel, peaksid konsulteerima oma professionaalse nõustajaga, et saada teavet selliste investeeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.
B.38	Alusvara, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 20 % oma koguvarast	Emitent ei ole investeerinud enam kui 20% oma koguvarast ühessegi üksikusse kinnisvaraobjekti või üksikusse kinnisvarafondi.
B.39	Teine ühisinvesteermisettevõtte, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast	Emitendil ei ole investeeringuid teistes ühisinvesteermisettevõtetes.
B.40	Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud	Emitendi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool. Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest emitendi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvestatakse vastavalt Fondi reeglitele järgmiselt:

		<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 (M_{Cap_i}) ja iga osa on korrutatud läbi (ii) vastavale osale kohaldatava tasumääraga (F_n), ning vastavate tasude summa korrutatakse omakorda (iii) antud kvartali päevade tegeliku arvu (Actual_q) ja 365 kalendripäeva jagatisega, nagu alltoodud valemis näidatud: $((M_{Cap_1} \times F_1) + \dots + (M_{Cap_5} \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • 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 Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. Seejuures ei saa arvestatud aastane tulemustasu olla suurem kui 0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu ülemine piir) ega madalam kui -0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu alumine piir).</p> <p>Tulemustasu ei arvutata emitendi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele emitendi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020.a) eelneva kolme aasta eest, aastate 2017, 2018 ja 2019 eest.</p> <p>Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastane depootasu on 0,03% Fondi varade brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Lisaks depootasule hüvitatakse Depositooriumile emitendi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.</p> <p>Emitendi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Emitendi Puhasväärtusest.</p>
B.41	Investeeringute valitseja	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti (Fondivalitseja).</p> <p>Emitendi depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositoorium võib delegeerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Depositoorium).</p>
B.42	Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	<p>Emitendi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Emitendi 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-ettevõtjate riskivastutus	<p>Ei ole kohaldatav. Emitent ei ole katusühisinvesteeringu-ettevõtja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu-ettevõtjatesse.</p>
B.45	Fondi portfelli kirjeldus	<p>31. märtsi 2018. a seisuga koosnes Emitendi portfelli 11 kinnisvarast, mis asetsevad Baltimaade pealinnades. Kinnisvaraportfelli õiglase väärtus oli 223,7 miljonit eurot ning sellel on 105.3 tuhat m² väljarenditavat</p>

		<p>pinda. Emitent võttis 30.06.2016 ühinemise tulemusena üle BOF'i portfelli, mis sisaldas 5 kinnisvaraobjekti. Emitent omandas täiendavaid kinnisvaraobjekte, investeerides juunis 2016 esmase avaliku pakkumise ning 2016. ja 2017. aastal läbiviidud täiendavate avalike pakkumiste käigus kaasatud kapitali. Portfell saavutas oma praeguse suuruse 13. veebruaril 2018, kui viidi lõpule Postimaja omandamine. Allolevas tabelis on ülevaade Domus Pro objekti kohta eraldi kaubanduskeskuse (Retail Park) ja büroohoone (Office) osas andmaks terviklikuma ülevaate objekti täituvusest ja tootlusest.</p> <p>Tabel 5: Emitendi varade portfell, 31. märts 2018</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kinnisvara</th> <th>Linn</th> <th>Turu- väärtus, tuhandetes eurodes</th> <th>Rendi- pinnad, m2</th> <th>Otsene vara tootlus2</th> <th>Neto esialgne tootlus3</th> <th>Täituvus 2018.a I kvartalis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Duetto I</td> <td>Vilnius</td> <td>16,210</td> <td>8,327</td> <td>7.5%</td> <td>6.9%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>2 Pirita SC</td> <td>Tallinn</td> <td>11,630</td> <td>5,436</td> <td>7.4%</td> <td>7.7%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>3 Upmalas Biroji BC</td> <td>Riga</td> <td>24,269</td> <td>10,419</td> <td>7.0%</td> <td>6.8%</td> <td>99.8%</td> </tr> <tr> <td>4 G4S Headquarters</td> <td>Tallinn</td> <td>16,570</td> <td>8,363</td> <td>7.6%</td> <td>7.1%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>5 Europa SC</td> <td>Vilnius</td> <td>39,600</td> <td>16,856</td> <td>6.3%</td> <td>5.8%</td> <td>95.8%</td> </tr> <tr> <td>6 Domus Pro Retail Park</td> <td>Vilnius</td> <td>17,280</td> <td>11,247</td> <td>7.7%</td> <td>7.0%</td> <td>98.4%</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro Office</td> <td>Vilnius</td> <td>7,150</td> <td>4,759</td> <td>6.8%</td> <td>6.1%</td> <td>89.5%</td> </tr> <tr> <td>7 CC Plaza</td> <td>Tallinn</td> <td>13,240</td> <td>8,664</td> <td>8.3%</td> <td>7.5%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>8 Sky SC</td> <td>Riga</td> <td>5,448</td> <td>3,263</td> <td>8.3%</td> <td>7.6%</td> <td>99.3%</td> </tr> <tr> <td>9 Lincona</td> <td>Tallinn</td> <td>16,050</td> <td>10,859</td> <td>7.6%</td> <td>7.4%</td> <td>94.1%</td> </tr> <tr> <td>10 Vainodes I</td> <td>Riga</td> <td>21,870</td> <td>8,052</td> <td>6.8%</td> <td>6.6%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>11 Postimaja</td> <td>Tallinn</td> <td>34,400</td> <td>9,141</td> <td>4.7%</td> <td>5.0%</td> <td>95.6%</td> </tr> <tr> <td>Kogu portfell</td> <td></td> <td>223,717</td> <td>105,386</td> <td>6.9%</td> <td>6.4%</td> <td>97.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Duetto I ja Pirita SC täituvus oli 100% rendigarantii tõttu.</p> <p>Kinnisvara portfell oli mitmekesine nii sektoripõhiselt kui ka asukohtade osas. Kõik portfelli varad olid kasutuses ja töid sisse rahavooge. Emitendi ürnike baas on mitmekesine.</p>	Kinnisvara	Linn	Turu- väärtus, tuhandetes eurodes	Rendi- pinnad, m2	Otsene vara tootlus2	Neto esialgne tootlus3	Täituvus 2018.a I kvartalis	1 Duetto I	Vilnius	16,210	8,327	7.5%	6.9%	100.0%	2 Pirita SC	Tallinn	11,630	5,436	7.4%	7.7%	100.0%	3 Upmalas Biroji BC	Riga	24,269	10,419	7.0%	6.8%	99.8%	4 G4S Headquarters	Tallinn	16,570	8,363	7.6%	7.1%	100.0%	5 Europa SC	Vilnius	39,600	16,856	6.3%	5.8%	95.8%	6 Domus Pro Retail Park	Vilnius	17,280	11,247	7.7%	7.0%	98.4%	Domus Pro Office	Vilnius	7,150	4,759	6.8%	6.1%	89.5%	7 CC Plaza	Tallinn	13,240	8,664	8.3%	7.5%	100.0%	8 Sky SC	Riga	5,448	3,263	8.3%	7.6%	99.3%	9 Lincona	Tallinn	16,050	10,859	7.6%	7.4%	94.1%	10 Vainodes I	Riga	21,870	8,052	6.8%	6.6%	100.0%	11 Postimaja	Tallinn	34,400	9,141	4.7%	5.0%	95.6%	Kogu portfell		223,717	105,386	6.9%	6.4%	97.4%
Kinnisvara	Linn	Turu- väärtus, tuhandetes eurodes	Rendi- pinnad, m2	Otsene vara tootlus2	Neto esialgne tootlus3	Täituvus 2018.a I kvartalis																																																																																														
1 Duetto I	Vilnius	16,210	8,327	7.5%	6.9%	100.0%																																																																																														
2 Pirita SC	Tallinn	11,630	5,436	7.4%	7.7%	100.0%																																																																																														
3 Upmalas Biroji BC	Riga	24,269	10,419	7.0%	6.8%	99.8%																																																																																														
4 G4S Headquarters	Tallinn	16,570	8,363	7.6%	7.1%	100.0%																																																																																														
5 Europa SC	Vilnius	39,600	16,856	6.3%	5.8%	95.8%																																																																																														
6 Domus Pro Retail Park	Vilnius	17,280	11,247	7.7%	7.0%	98.4%																																																																																														
Domus Pro Office	Vilnius	7,150	4,759	6.8%	6.1%	89.5%																																																																																														
7 CC Plaza	Tallinn	13,240	8,664	8.3%	7.5%	100.0%																																																																																														
8 Sky SC	Riga	5,448	3,263	8.3%	7.6%	99.3%																																																																																														
9 Lincona	Tallinn	16,050	10,859	7.6%	7.4%	94.1%																																																																																														
10 Vainodes I	Riga	21,870	8,052	6.8%	6.6%	100.0%																																																																																														
11 Postimaja	Tallinn	34,400	9,141	4.7%	5.0%	95.6%																																																																																														
Kogu portfell		223,717	105,386	6.9%	6.4%	97.4%																																																																																														
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	Ei ole kohaldatav.																																																																																																		

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Tagamata fikseeritud intressimääraga võlakirjad nominaalväärtuses kokku 30 miljonit eurot. Ühe võlakirja nominaalväärtus 1000 eurot. Võlakirjade ISIN kood on EE3300111467.
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Euro.
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud väärtpaberite arv	
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Võlakirjad on vabalt võõrandatavad pärast nende registreerimist väärtpaberikontol.
C.8	Väärtpaberitega seotud õigused; järjestus ja piirangud	<p>Võlakirjad on Emitendi otsesed, tagamata ja allutamata kohustused, mis järjestuvad omavahel samaväärselt koos kõigi teiste tagamata ja allutamata võlgnevustega, välja arvatud kohustused, mis on seaduse alusel eelistatud.</p> <p>Võlakirjaomanikel on õigus osaleda võlakirjaomanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis. Võlakirjaomanikel on õigus vastavalt võlakirjatingimustele võlakirjade tähtaja lõppedes põhisumma tagasimaksele ja kvartaalsetele intressimaksetele.</p>
C.9	Intress ja tootlus; võlakirjaomanike esindaja nimi	Võlakirjade emissiooni kuupäev on 8. mai 2018 („emissiooni kuupäev“). Võlakirjad tuleb tagasi maksta nende nimiväärtuses 8. mail 2023 („lunastamise tähtaeg“) välja arvatud juhul, kui Emitent on võlakirjad ennetähtaegselt lunastanud. Võlakirjade märkimisel nõustub iga esmane võlakirjaomanik ning võlakirjade omandamisel iga järgnev võlakirjaomanik järgima võlakirjatingimusi.

		<p>Võlakirjadelt makstakse fikseeritud intressi 4,25% aastas. Intressi makstakse kvartaalselt tagantjärele alates 8. augustist 2018 ning seejärel igal 8. novembril, 8. veebruaril, 8. mail ja 8. augustil kuni lunastamise tähtajani.</p> <p>Emitent võib olla kohustatud võlakirju lunastama enne lunastamise tähtaega kohustuste rikkumise korral (vastavalt võlakirjatingimustes sätestatule), millisel juhul on intress makstav kuni selle varasema kuupäevani. Lisaks võib Emitent vabatahtlikult lunastada kõik, välja arvatud mõned, võlakirjad täielikult:</p> <p>(a) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kaks aastat, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 102% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi; või</p> <p>(b) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb üks aasta, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 101% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi.</p> <p>(c) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kuus kuud, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 100% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi.</p> <p>Võlakirjadelt arvestatakse intressi nimiväärtuselt alates, kuid välja arvatud emissiooni kuupäevast kuni vastava lunastustähtpäevani. Intressi arvutatakse 360 päevase aasta põhjal, mis koosneb kaheteistkümnest 30-päevalisest kuust (30/360 päeva alusel) ning mittetäieliku kuu puhul tegeliku päevade arvu põhjal.</p> <p>Emissiooni kuupäeval oli võlakirjade tootlus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nimiväärtusest.</p> <p>Võlakirjade omanikud („Võlakirjaomanikud“) on esindatud omanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis.</p>
C.10	Alusvara väärtuse mõju intressimääradele	Ei ole kohaldatav. Võlakirjadel ei ole alusvara, mis võiksid mõjutada intressimäärasid.
C.11	Noteerimine ja kauplemisluba	Fondivalitseja planeerib noteerida võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. Võlakirjadega kauplemise oodatav alguskuupäev on 30. august 2018.

Jagu D - Riskid

D.2	Põhiteave konkreetse Emitendiga seotud peamiste riskide kohta	<p>Emitendi ja tema ärikeskkonnaga ning võlakirjadega on seotud allpool loetletud riskid. Nimekiri ei ole ammendav, kuna võib esineda lisariske ja ebamäärasusi mis ei ole hetkel Fondivalitsejale teada, või riske mis tunduvad hetkel Fondivalitsejale väheolulised, kuid mis võivad kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ning tegevuse tulemusi, ning seetõttu Emitendi võimekust täita oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjade väärtust.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makromajanduslikud kõikumised võivad negatiivselt mõjutada rendihindu, vakantsuse määrasid, renditulu ja rahastamise kulusid, mis võivad omakorda kahjustada Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ning rahavooge. • Euroala tasakaalutus võib oluliselt kahjustada Emitendi tegevust, tegevuse tulemusi või finantsseisundit. • Emitendi eelmiste perioodide tootlus ei taga Emitendi tulevast tootlust. • Emitendi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihtmärkide ebasoodsad hinnatingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. • 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 Emitendilt investeeringute tegemist oma kinnisvara uuendamisse ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks. • Emitendi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele. • Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt madala likviidsusega ning Emitendil võib tekkida raskusi kui tal tekib vajadus oma vara võõrandada. • Emitent kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk, riskimaandamise ja refinantseerimise risk.
------------	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Emitent võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul. • Emitent sõltub Fondivalitseja näitajatest. • Emitendi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud renditulu. • Emitendi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteeringuid. • Emitent võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. • Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga. • Emitent võib olla kohustatud hüvitama Emitendile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju. • Võimalik kahju Emitendi mainele võib mõjutada Emitendi võimet leida kinnisvarale rentnikke ja säilitada sõlmitud rendilepinguid, samuti Fondivalitseja võimet hoida oma töötajaid.
D.3	Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega seotud peamiste riskide kohta	<p>Võlakirjadega seotud riskid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Võlakirjad ei pruugi olla sobiv investeering kõigile investoritele. • Investorid võivad kaotada oma oodatud intressi ning esmase investeeringu väärtuse. • Võlakirjad on tagamata ning nendega seoses ei anta välja garantiid, võlakirjad ei kujuta endast kohustust kellelegi teisele peale Emitendi. • Emitendi finantsseisundi halvenemine võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse ja ka võlakirjade likviidsuse vähenemise. • Emitent võib emiteerida täiendavat võlga, mis võib negatiivselt mõjutada omanike positsiooni, kuna võlausaldajate arv ning võlasumma suureneb. • Emitendi võimetus refinantseerida oma võlgnevus, sealhulgas võlakirjad, võib avaldada negatiivset mõju Emitendi tegevusele ja finantstingimustele ning seega võimele võlakirjad tagasi maksta. • Võlakirjadele ei pruugi areneda aktiivset turgu. • Fikseeritud intressimääraga võlakirjade hind võib turu intressimäärade muutumise tõttu väheneda. • Inflatsioon võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse. • Investorite huvid, kelle finantstegevus on väljendatud teistes vääringutes kui euro, võivad valuutakursside muutumisel saada kahjustatud. • Krediidreitingu agentuur võib antud reitingu igal ajal tagasi võtta ning see võib kahjustada võlakirjade kauplemisshinda. • Emitendi õigus võlakirjade ennetähtaegsele lunastamisele võib vähendada võlakirjade turuhinda. • Võlakirjaomanikel ei ole emitendis hääleõigust ja nad ei suuda mõjutada fondivalitseja otsuseid. • Võlakirjaomanike enamus saab teatavatel juhtudel vastu võtta otsuseid kõigi võlakirjaomanike nimel. • Agent tegutseb võlakirjaomanike esindajana ja võlakirjaomanikud ei saa esitada Emitendi vastu otsenõudeid. • Muudatused seadustes võivad Emitendi äritegevust ja finantsseisundit oluliselt kahjustada. • Emiteerival agendil võib olla vastuolulisi huvisid. • Investorid sõltuvad Nasdaq CSD SE funktsionaalsusest.

Jagu E - Pakkumine

E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	Osa võlakirjade emiteerimisest saadud tulust on kasutatud või kasutatakse olemasolevate pangalaenude refinantseerimiseks, et minimeerida pangalaenude põhiosa amortiseerimist ning ülejäänud tulu kasutatakse Grupi investeeringute rahastamiseks.
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Võlakirjade väljalaskmise kuupäev: 8. mai 2018. Lunastustähtpäev: 8. mai 2023. Võlakirjade nimiväärtuse kogusumma: 30 000 000 eurot. Intressi maksekuupäev: kvartaalselt tagantjärele igal 8. augustil, 8. novembril, 8. veebruaril ja 8. mail esimese maksekuupäevaga 8. augustil 2018. Intress: 4,25% aastas. Väljalaskmise kuupäeval oli võlakirjade tootlikkus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nominaalväärtusest. Lunastamine: ühe lunastusmaksega, nimiväärtuses, lunastuskuupäeval.</p>

		<p>Minimaalne märkimissumma: 100 000 eurot. Võlakirjade register: Nasdaq CDS SE. Kohalduv õigus: Eesti õigus.</p>
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas huvide konfliktide kirjeldus	<p>Korraldaja huvid: tavapärase ärihuvi finantsturgudel. Korraldajale maksab võlakirjade emiteerimise eest tasu Emitent. Fondivalitseja ei ole teadlik võlakirjadega seotud huvide konfliktidest.</p>
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	<p>Emitent ei nõua investorilt kulude tasumist seoses Võlakirjade emiteerimisega. Emitent tasub kõik registreerimistasud ning muud avalikud tasud, mis tekivad seoses Võlakirjade esmaemiteerimisega või hilisema täiendava emiteerimisega, aga mitte seoses kauplemisega järelturul (välja arvatud seaduses sätestatud ulatuses) ning peab väljamaksetelt kinni tulumaksu, kui selline kohustus tuleneb seadusest. Vastavalt Võlakirjatingimustele ei ole Emitent kohustatud hüvitama ühtki avalikku maksu ega hüvitama vahesummat brutosummani seoses tasumisele kuuluva tulumaksuga.</p>