

Kokkuvõte

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

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

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

Jagu B - Emitent

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Baltic Horizon Fund (Fond)
B.2	Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus	Fond on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on kinnisvarafond. Fond on registreeritud Eesti Vabariigis.
B.3	Emitendiga ja selle tegevusega seotud võtmeküsimused	<p>Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Vt lisainfot Fondi investeerimispoliitika kohta allpool punktist B.34.</p> <p>Fondi reeglid registreeriti Eesti Finantsinspeksioonis 23. mail 2016. Fondi esmane avalik pakkumine viidi lõpule 29. juunil 2016 ning selle käigus kaasati 21 miljonit eurot omandamiseks uusi varasid. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ning võttis üle BOF-i varad ja kohustused, hõlmates ka kinnisvara portfelli. 30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused, sealhulgas ka selle kinnisvara portfelli, kuhu kuulus 5 ärikinnisvara. BOF-i osanikest said Fondi Osakute omanikud ja BOF-i osakud teisendati ümber Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100. BOF oli mitteamalik lepinguline kinnisvara investeerimisfond, mis oli registreeritud Eestis 1. september 2010 Eesti Finantsinspeksiooni poolt. 6. juulil 2016 noteeriti Fondi osakud Nasdaq Tallinna börsil. Novembris 2016 viidi lõpule Fondi osakute täiendav avalik pakkumine, millega kaasati 19,6 miljonit eurot uut kapitali uutesse objektidesse investeerimiseks. 23. detsembril 2016 noteeriti Fondi Osakud täiendavalt Nasdaq Stockholmi börsil. Juunis 2017 viidi läbi Fondi Osakute täiendav avalik pakkumine, mille käigus kaasati 9,4 miljonit eurot täiendavat kapitali uute varade omandamiseks. Aprillis 2019 viis emitent läbi kaks Fondi osakute mitteamalikku pakkumist, mis mõlemad olid suunatud institutsionaalsetele investoritele ning mille tulemusel kaasati 24, miljonit eurot täiendavat kapitali. Mais 2019 viis emitent läbi Fondi osakute mitteamaliku pakkumise, mis oli suunatud institutsionaalsetele investoritele Balti riikides ning mille tulemusel kaasati 0,8 miljonit eurot täiendavat kapitali.</p> <p>Fond toodab kasumit osakuomanikele investeerides ärikinnisvarasse eelkõige Balti riikide pealinnade kesksetes ja strateegilistes asukohtades. Fond keskendub peamiselt täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vabu pindu ning stabiilne ja tugev rahavoog. Fond saab tulu Fondile kuuluvate pindade väljarentimisest rentnikele. Renditulu pidev sissevool on Fondile aluseks väljamaksete tegemisel osakuomanikele. Fond üritab saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides. Pikas perspektiivis on eesmärgiks saada ärikinnisvara portfelli suurusega 1,000 miljonit eurot ja NAV suurusega 500 miljonit eurot, et maksimeerida osakuomanike tulusid läbi kulu tõhususe, tagades kõrge tasemega likviidsus Osakutele ja tõsta kinnisvara, üürnike, kinnisvara klasside ja linnade mitmekesisust.</p> <p>Fondi investeerimisstrateegia eesmärk on kasutada ära Balti riikide suuremaid kinnisvara tootlusi. Colliersi andmetel jäid 2019. aasta esimese kvartali lõpus Balti riikide pealinnades büroo- ja kaubanduspindade tootlused vahemikku 6,0-7,7%. 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 osakuomanikele.</p>

		<p>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 2000–2018 (Eurostat) on nad 8 kõige kiiremini kasvava ELi liikme hulgas. Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt jääb Balti riikide majanduskasv edestama ELi keskmist. Lisaks on valitsemissektori ja erasektori võlatase Balti riikides ELi madalaimate hulgas. Läti valitsemissektori võla ja SKP suhe, mis on kolmest Balti riigist kõige suurem, oli 2018. aasta lõpus 35,2% – see on märkimisväärselt väiksem 80% 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 2011 kuni 2018 oli aastane SKP reaalkasv keskmiselt 3,9% Eestis (kiiruselt kolmas Euroopa Liidus), 3,7% Lätis (kiiruselt kuues Euroopa Liidus) ja 3,6% Leedus (kiiruselt seitsmes Euroopa Liidus). Samas kogu ELi SKP reaalkasv oli samal perioodil üksnes 1,5%. Euroopa Komisjon prognoosib, et suureneva eratarbimise ja taastuvate investeeringute toel jätkub kasv Balti riikides märkimisväärselt kiiremas tempos kui ELis tervikuna. Kogu EL saavutab eeldatavalt 2019. aastal SKP reaalkasvu 1,4% ning 2020. aastal SKP reaalkasvu 1,6%. Selle kõrval prognoosib Euroopa Komisjon Leedu kasvuks 2017. aastal 2,7% ja 2019. aasta ja 2,4% 2020. aastal, 3,1%, Läti kasvuks 2019. aastal ja 2,4% 2020 aastal ning Eesti kasvuks 2019. aastal 2,8% ja 2020. aastal 2,4%.</p> <p>Balti riikide valitsemissektori rahandus paistab Euroopa kontekstis silma konservatiivsesena, vastutustundliku eelarvega ja võlast ülekoormamata. Balti riikidel on üks madalamaid valitsemissektori võlatasemeid ELis. Kui kogu ELi valitsemissektori võla ja SKP suhe oli 2018.a lõpu seisuga 80%, moodustas Eestis valitsemissektori võlg üksnes 8,4% SKPst (kõige madalam ELis), Lätis ja Leedus 35,2% ja 34,8% (vastavalt 7. ja 6. kohal).</p> <p>Balti kinnisvaratehingute turu aktiivsus on kasvas viimastel aastatel tempokalt. Colliersi andmetel oli 2018. aastal kinnisvaratehingute käive summeeritult kõigis kolmes Balti riigis kokku 1,2 miljardit eurot, mis on 19% kõrgem 2017. tulemusest. Büroopinnad olid investorite seas kõige populaarsemad, moodustades 44% tehingute kogumahust aastal 2018 ning kaubanduspinnad järgnesid 33%-ga.</p> <p>A-klassi pindade tootlused on Balti pealinnades järkjärgult alanenud alates 2010. aastast. Selle taustaks on stabiilne ja kasvav majandus, paranevad kinnisvaraturu baasnäitajaid (vakantsuse määra alanemine ja rendihindade tõus), vähenenud laenuvõtmise kulud ja suur nõudlus rahavoogu tekitavate varade järele madalate intressimäärade keskkonnas. 2016. aasta lõpul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlus Riias 6,5%, 6,25% Vilniuses ja 6,4% Tallinnas. Vaatamata langustrendile on tootlused Balti riikide pealinnades endiselt märgatavalt kõrgemad kui Poolas ning veelgi kõrgemad kui Põhjamaades.</p> <p>Kaasaegsete büroopindade kogumaht Balti pealinnades kasvas 2018. aastal bruto rendipinna arvestuses 1 838 tuhandele ruutmeetrile ning 2019. aastal oodatakse täiendavalt 211 tuhande ruutmeetri lisandumist. Vabade büroopindade määr Vilniuses oli 6,3% Riias, 6,4% Vilniuses ja 7,0% 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 2016. aastal 5% võrra 1,870 tuhandele ruutmeetrile. Vabu pindu ostukeskustes on vähe – Riias 2,1%, Vilniuses 1,4% ja Tallinnas 1,9%. Kõige edukamates Balti pealinnade kaubanduskeskustes ei olnud faktiliselt vabu pindu. Kaubanduspindade nõudlust on toetanud majapidamiste tarbimise suurenemine, mis on olnud viimastel aastatel peamine majanduskasvu mootor Balti riikides. Kaubanduspindade sektoris on arendustegevus olnud Balti riikides tagasihoidlik.</p>
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav. Emitent on lepingule fond ja mitte juriidiline isik.
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	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 omanadena. Sellepärast on Prospektis esitatud viimased BOF-i tulemused kui Fondi tulemused.

Konsolideeritud finantsnäitajad, mis on esitatud allolevates tabelites pärineb järgmistest allikatest:

- Periood 2019. aasta: Emitendi auditeerimata konsolideeritud majandusnäitajad, mis lõppes 31. märtsil 2019 (esimene kvartal) ja mis koostati IRSi standardite alusel
- Periood 2018. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2018 ja mis koostati IRSi standardite alusel;
- Periood 2017. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2017 ja mis koostati IRSi standardite alusel;
- Periood 2016. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 ja mis koostati IRSi standardite alusel;

Tabel 1: Emitendi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes

	2016	2017 (korrigeeritud)	2018	Jan-Mär 2018	Jan-Mär 2019
Renditulu	7,874	11,839	15,860	3,606	4,151
Teenustasu tulu	2,594	1,921	2,760	585	763
Renditegevuse kulu	-3,315	-2,992	-3,816	-782	-998
Puhas renditulu	7,153	10,768	14,804	3,409	3,916
Halduskulud	-2,190	-2,774	-2,813	-640	-709
Muud äritulud	97	14	74	6	6
Kinnisvarainvesteeringute ümberrhindluse kasum/kahjum	2,737	3,676	2,014	-	-
Äri kasum	7,797	11,684	14,079	2,775	3,213
Finantstulu	14	47	8	2	2
Finantskulud	-1,253	-1,528	-2,789	-489	-899
Maksueelne kasum	6,558	10,203	11,298	2,288	2,316
Tulumaksukulu	-798	-759	-1,308	-604	-143
Perioodi kasum	5,760	9,444	9,990	1,684	2,173
<i>Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav muu koondkasum/-kahjum</i>					
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasum/-kahjum	-113	273	-1,013	-315	-556
Kasumisse või kahjumisse ümberliigitatava intressimäära vahetuslepingu lõpetamine	-	57	-	-	-
Intressi ülemäära seadmise kulud	-	-43	-33	-	-
Rahavoogude riskimaandamise puhaskasumi/-kahjumiga seotud tulumaks	18	-49	97	45	36
Tulevikus kasumisse või kahjumisse ümberliigitatav tulumaksujärgne muu koondkasum/-kahjum	-95	238	-949	-270	-520
Perioodi tulumaksujärgne koondkasum kokku	5,665	9,682	9,041	1,414	1,653

Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR2	0.12	0.15	0.13	0.02	0.03
Allikas: Emitendi 2019. aasta esimese kvartali auditeerimata vahefinantsaruanne kolme kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2019. Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2018. aasta kohta ning Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016. ja 2017. aasta kohta.					
¹ 30. juunil 2016 liitus Emitent BOF-iga ja võttis üle kogu BOF-i vara ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi Osaku vastu). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, arvatati osakud enne ühinemist ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid näitajaid osaku kohta.					
Tabel 2: Emitendi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes					
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2019	
Kinnisvara investeeringud	141,740	189,317	245,160	236,566	
Kinnisvara investeeringud (ehitamisel)	1,58	-	-	-	
Tuletisinstrumendid	-	89	9	7	
Muu põhivara	288	146	596	96	
Põhivara kokku	143,608	189,552	245,765	263,669	
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1,269	1,568	2,734	2,556	
Ettemaksed	178	108	154	316	
Raha ja raha ekvivalendid	9,883	24,557	12,225	2947	
Käibevara	11,33	26,233	15,113	5,819	
VARAD KOKKU	154,938	215,785	260,878	269,488	
Sissemakstud kapital	66,224	91,848	93,673	93,338	
Oma osakud	-8	-	-335	-	
Rahavoo riskimaandamisreserv	-294	-56	-1,005	-1,525	
Jaotamata kasum	10,887	15,184	17,472	17,526	
Omakapital kokku	76,809	106,976	109,805	109,339	
Intressikandvad laenud ja krediidid	58,981	96,497	140,401	148,771	
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	4,383	5,206	5,844	5,934	
Tuletisfinantsinstrumendid	345	88	1,069	1,623	
Muud pikaajalised kohustused	935	859	905	921	
Pikaajalised kohustused kokku	64,644	102,650	148,219	157,249	
Intressikandvad laenud ja krediidid	10,191	1,590	106	388	
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2,876	4,202	2,397	2,186	
Tasumisele kuuluv tulumaks	46	14	-	3	
Tuletisfinantsinstrumendid	-	15	-	-	
Muud lühiajalised kohustused	372	338	351	323	
Lühiajalised kohustused kokku	13,485	6,159	2,854	2,900	
Kohustused kokku	78,129	108,809	151,073	160,149	

OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	154,938	215,785	260,878	269,488
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Allikas: Emitendi 2019. aasta esimese kvartali auditeerimata vahefinantsaruanne kolme kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2019. Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2018. aasta kohta ning Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016. ja 2017. aasta kohta.

Tabel 3: Emitendi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2016	2017	2018	Jan-Mär 2018	Jan-Mär 2019
Äritegevus					
Maksueelne kasum	6,558	10,203	11,298	2,288	2,316
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-2,562	-3,676	-2,014	-	-
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-175	-	-	-	-
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	17	45	143	-	-7
Finantstulud	-14	-47	-8	-2	-2
Finantskulud	1,253	1,528	2,789	489	899
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-204	-241	-822	-155	251
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	-106	-39	-540	-47	-247
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	69	-150	-76	15	16
Võlgade tarnijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	-398	-100	-522	-623	-105
Muude lühiajaliste kohustuste vähenemine / suurenemine	-50	-6	702	159	-126
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-103	-42	-586	-29	-2
Puhasrahavoog äritegevusest	4,285	7,475	10,364	2,095	2,993
Investeeringustegevus					
Saadud intressid	14	8	8	2	1
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-20,098	-8,614	-16,935	-181	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-15,454	-14,362	-34,477	-34,477	-17,838
Maatüki soetamine	-	-	-1,661	-	-
Kinnisvarainvesteeringutega seotud ettemaks	-200	-	-500	-	-
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-1,660	-3,996	-2,237	-1,766	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-380	-1,163	-623	-155	-68
Puhasrahavoog investeerimistegevusest	-37,778	-28,127	-56,425	-36,577	-17,905
Finantseerimistegevus					
Laekumised võlakirjade emitteerimisest	-	-	40,000	-	-
Saadud pangalaenud	8,211	40,566	26,000	25,300	8,705
Saadud pangalaenude tagasimaksud	-4,722	-24,112	-23,299	-7,157	-74

Laekumised osakute emiteerimisest	40,550	25,632	2,350	2,350	-
Osakute tagasiost	-8	-	-860	-	-
Osakuomanikele jaotatud kasum	-1,091	-5,147	-7,702	-1,781	-2,119
Laenukohustistega seotud tehingukulud	-127	-223	-380	-51	-7
Makstud intressid	-1,114	-1,390	-2,380	-446	-871
Rahavood finantseerimitegevustest kokku	41,699	35,326	33,729	18,215	5,634
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	8,206	14,674	-12,332	-16,267	-9,278
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	1,677	9,883	24,557	24,557	12,225
Raha ja raha ekvivalendid aasta end of the year	9,883	24,557	12,225	8,290	2,947

Allikas: Emitendi 2019. aasta esimese kvartali auditeerimata vahefinantsaruanne kolme kuulise perioodi kohta, mis lõppes 31. märtsil 2019. Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne 2018. aasta kohta ning Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016. ja 2017. aasta kohta.

Tabel 4: Emitendi võtmenäitajad

	2016	2017	2018	Jan-Mär 2018	Jan-Mär 2019
Kinnisvaraga seotud näitajad					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	141,740	189,317	245,160	223,961	263,566
Kinnistute arv, perioodi lõpul	8	10	12	11	13
Rendipinnad, m ²					
Perioodi lõpul	75,107	96,512	113,934	105,386	122,652
Perioodi keskmine	58,936	83,736	106,620	103,430	116,895
Vakantsuse määr					
Perioodi lõpul	2.60%	2.20%	1.2%	2.3%	2.5%
Perioodi keskmine ²	3.20%	2.20%	2.00%	2.20%	2.70%
Esmane puhastootlus ³	6.80%	6.80%	6.50%	6.40%	6.30%
Finantsnäitajad					
Osaku EPRA puhasväärtus ^{4,5} , EUR	1.48	1.47	1.51	1.47	1.51
Osaku puhasväärtus ⁴ , EUR	1.34	1.38	1.40	1.38	1.39
Korrigeeritud tulu osaku kohta ^{4,6} , EUR	0.14	0.16	0.13	0.02	0.03
Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) ⁷	10.80%	11.90%	9.35%	1.45%	2.15%
Korrigeeritud rahaline tulu ⁸ , EUR'000	4,656	7,122	8,698	1,684	2,173
Korrigeeritud rahaline tulu osaku kohta ⁴ , EUR	0.1	0.11	0.11	0.02	0.03
Korrigeeritud rahaline ROE ⁹	7.50%	8.40%	7.91%	1.45%	2.15%
Dividendid osaku kohta ^{4,10} , EUR	0.05	0.084	0.102	0.090	0.025
Interesside kattekordaja ¹¹	4.4	5.6	4.5	5.9	3.7
LTV ¹²	48.80%	51.80%	57.3%	51.9%	56.6%
Ringluses olevate osakute kaalutud keskmine arv ⁴ , '000	47,351	62,271	78,765	78,154	78,497
Ringluses olevate osakute arv perioodi lõpus ⁴ , '000	57,265	77,441	78,753	79,157	78,497

Allikas: Tabelis toodud näitajad ja suhtarvud on arvutatud tuginedes Fondi ja BOF-i auditeeritud konsolideeritud aastaaruannetes, ülevaadatud konsolideeritud vahearuanannetes 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 puhasväärtus kajastab pikaajalist puhasväärtust. Selle on pakkunud välja börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (European Public Real Estate Association, EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtted. See on kavandatud selliselt, et jäetakse välja varad ja kohustused, mis tavaolukorras eeldatavalt ei realiseeru, nt finantstuletisinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt. EPRA puhasväärtus = puhasväärtus vastavalt finantsaruannetele + tuletisinstrumentide kohustused ilma nendega seotud edasilükkunud tulumaksu varadeta + kinnisvarainvesteeringute õiglase ja maksuväärtuse vahedega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused. EPRA puhasväärtuse arvutamine on täpsemalt seletatud Noteerimisprospekti punktis 5.15 „NAV“.

⁶ 2017. aasta tulused on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud.

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. Vahearuande perioodi näitajad annualiseeriti.

⁸ Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamisel kasum – ehitamisel olevate investeerimisobjektide ümberhindluse kasum või kahjum – puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaks. 2017. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega 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. Vahearuande perioodi näitajad annualiseeriti.

¹⁰ Esmase avaliku pakkumise tulemusel 2016. aasta juunis alustas Emitent dividendide jaotamist kord kvartalis. 2016. aasta dividendimäär moodustavad vaid kaks kvartaliosa (2016. aasta III kvartal ja 2016. aasta IV kvartal), samas kui 2017. aasta dividendimäär kajastab kõigi nelja kvartali dividende.

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

¹² Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressiga laenukohustuste kogusumma / investeeringute väärtus. LTV suurenemine on seotud täiendava 10 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga, mida kasutati Duetto II omandamisel 2019. aastal. LTV väärtus ilma kasutamata 10 miljoni euro suuruse võlakirjaemissioonita oleks 53,2%

2019. aasta I kvartali tulemused

2019. aasta esimeses kvartalis kasvas Emitendi renditulu 3.9 miljoni euroni – 15% tõus võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga peamiselt uue kinnisvara – LNK Centre 2018. aasta lõpus ning Duetto II 2019. aasta alguses – omandamise tõttu. Emitendi kinnisvaraportfelli täitumatus oli keskmiselt 2.7% 2019. aastal (vt tabel 24), mis on mõnevõrra tõusnud Pirit ja Duetto I rendigarantii lepingute lõppemisest tulenevalt.

2019. aasta I kvartalis moodustasid Emitendi halduskulud 709 tuhat eurot – 11% rohkem eelmise aasta I kvartaliga võrreldes. Juhtimistasu kasvas 2% võrra 348 tuhande euroni.

Puhasfinantskulud suurenesid I kvartalis 899 tuhande euroni võrreldes 2018. aasta I kvartali 489 tuhande euroga. Finantsvõlgnevus kasvas 2018. aasta lõpu 140 miljoni eurolt 149 miljoni euroni 2019. aasta I kvartali lõpuks. Emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe püsis 56.6% juures I kvartali lõpu seisuga võrrelduna 2018. aasta lõpu näitajaga 57.3%.

Emitendi tulumaks vähenes märgatavalt 604 tuhandelt eurolt 143 tuhande euroni, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 16 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 127 tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaks on seotud õiglase väärtuse kasumiga väliste kinnisvara hindamiste tulemusena ja varade mineviku kulu amortisatsiooniga, mis arvatakse maksustatavast tulust tasumisele kuuluva tulumaksu arvutamisel maha. Vastavalt ettevõtte tulumaksu reeglitele arvatakse kinnisvaraobjektide maksustatavast tulust maha nende mineviku kulu amortisatsioon. Teisalt ei kajastu see amortisatsioon Emitendi kasumiaruandes, kuna kinnisvaraobjekte kajastatakse õiglase väärtuse põhimõttel. Grupi konsolideeritud jätkuva tegevuse tegelik maksumäär 31.märtsil 2019 lõppenud kolmekuulise perioodi jooksul oli 6,2% (31.detsembril 2018 lõppenud kolmekuulisel perioodil 26.4%).

2016-2018 tulemused

2018. aastal kasvas Emitendi renditulu 15.9 miljoni euroni – 34% tõus võrreldes eelmise aastaga peamiselt uue kinnisvara omandamise tõttu. Kasv on seotud uute omandamistega (Vainodes I kontorihoone, Postimaja kaubanduskeskus ja LNK Centre). 2016. aastal oli Emitendi renditulu 7.8 miljonit eurot. Emitendi

		<p>kinnisvaraportfelli täitumatus oli 2018. aastal keskmiselt 2.0%, paranedes juba eelmise aasta madala 2.2%-ga ning 2016. a 2.6%-ga võrreldes.</p> <p>2018. aastal moodustasid Emitendi halduskulud 2,8 miljonit eurot – 0,1 miljoni euro võrra rohkem kui eelneval aastal. 2016. aastal moodustasid Emitendi halduskulud 2.1 miljonit eurot. Juhtimistasu kasvas 0,24 miljoni euro võrra 1,4 miljoni euroni, kuna selle arutamise aluseks olev puhasväärtus enne ühinemist BOF-iga ja turukapitalisatsioon peale ühinemist, kasvasid. 2016.aastal oli juhtimistasu 0.7 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2018.aastal oli 2 miljonit eurot, võrreldes 3,6 miljoni euroga 2017. aastal ja 2.7 miljoni euroga 2016. aastal. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised.</p> <p>Puhasfinantskulud suurenesid 1,2 miljoni eurolt 2016.aastal 1,5 miljoni euroni 2017. aastal ja 2,8 miljoni euroni 2018. aastal. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenude kasvavatest intressikuludest, sest pangalaenude summa kasvas koos Emitendi portfelli kasvuga. Emitent kasutab uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaene. Selle tulemusena kasvas Fondi finantsvõlgnevus 140 miljoni euroni 2018.a lõpu seisuga, võrreldes 98,1 miljoni euroga 2017.a lõpu seisuga ning 69,2 miljoni euroga 2016.a lõpu seisuga. Keskmise laenu kulukus kasvas 2,4%-ni 2018.aastal võrreldes 1,7%-ga 2017.aastal ja 1,9%-ga 2016.aastal. Emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe oli 57,3% 2018.a lõpul võrreldes 51,8%-ga 2017.aasta lõpul ja 48,8%-ga 2016.aasta lõpul.</p> <p>Tulumaks tõusis 2018.aastal 72% võrra 1,3 miljoni euroni, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 573 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 0,7 miljonit eurot. Edasilükkunud tulumaks on seotud õiglase väärtuse kasumiga väliste kinnisvara hindamiste tulemusena ja varade mineviku kulu amortisatsiooniga, mis arvatakse maksustatavast tulust tasumisele kuuluva tulumaksu arvutamisel maha. Tulumaks 2017.aastal võrreldes 2016.aastaga kahanes 5% võrra 0,8 miljoni euroni, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 31 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 0,7 miljonit eurot.</p>
--	--	---

B.8	Pro forma finantsteave	Järgnev auditeerimata pro forma finantsteave on koostatud üksnes illustreerival eesmärgil ning seondub Galerija SPV omandamisega. Pro forma finantsteave esitatakse selliselt, nagu Galerija SPV omandamine oleks toimunud auditeerimata pro forma kasumiaruande mõttes 1.jaanuaril 2018 ning auditeerimata pro forma finantsseisundi aruande mõttes 31.detsembril 2018. Oma olemuse tõttu väljendab pro forma finantsteave Emitendi oletatavat olukorda, milliseks oleks kujunenud Emitendi kasumiaruanne, juhul kui Galerija SPV omandamine oleks toimunud 1.jaanuaril 2018 ning milline oleks olnud Emitendi finantsseisund juhul, kui omandamine oleks toimunud 31.detsembril 2018. Seetõttu ei väljenda auditeerimata pro forma finantsteave Emitendi tegelikku finantsolukorda ega tegelikke finantstulemusi.
------------	-------------------------------	--

Pro forma kasumiaruanne 2018.aasta kohta, tuhandetes eurodes

	Emitendi kohta 2018	Galerija SPV kohta 2018	Raamatu-pidamise põhi-mõtete harmo-ni-seerimine	SPV osade omandamine	Uute fondiosakute suunatud pakkumised	Uued laenud	Osaniku laenu tagasimakse	Pangalaenu tagasimakse	Pro forma konsolideeritud teave
Renditulu	15,860	5,422	-	-	-	-	-	-	21,282
Teenustasu tulu	2,760	2,244	(1,574)	-	-	-	-	-	3,430
Renditegevuse kulu	(3,816)	(3,333)	1,574	-	-	-	-	-	(5,575)
Puhas renditulu	14,804	4,333	-	-	-	-	-	-	19,137
Halduskulud	(2,813)	(57)	-	(134)	-	-	-	-	(3,004)
Muud äritulud	74	(36)	68	-	-	-	-	-	106
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	2,014	2,914	272	-	-	-	-	-	5,200
Ärikasum	14,079	7,154	340	(134)	-	-	-	-	21,439
Finantstulu	8	145	-	-	-	-	-	-	153
Finantskulud	(2,789)	(953)	55	-	-	(800)	-	(170)	(4,657)
Puhas finantskulu	(2,781)	(808)	55	-	-	(800)	-	(170)	(4,504)
									-
Maksueelne kasum	11,298	6,346	395	(134)	-	(800)	-	(170)	16,935
Tulumaksukulu	(1,308)	-	-	-	-	-	-	-	(1,308)
Perioodi kasum	9,990	6,346	395	(134)	-	(800)	-	(170)	15,627
Selgitavad märkused			(1)	(3), (4)	(5)	(6)	(6)	(6)	

Pro forma finantsseisundi aruanne 31.detsembri 2018 seisuga, tuhandetes eurodes

	Emitendi kohta 31.12.2018	Galerija SPV kohta 31.12.2018	Raamatu- pidamise põhi- mõtete harmoni- seerimine	SPV osade omandamine	Uute fondiosakute suunatud pakkumised	Uued laenud	Osaniku laenu tagasimakse	Pangalaenu tagasimakse	Pro forma konsolideeritud teave
Põhivara									
Kinnisvara investeeringud	245,160	74,416	584	-	-	-	-	-	320,160
Tuletisinstrumendid	9	-	-	-	-	-	-	-	9
Muu põhivara	596	244	(244)	-	-	-	-	-	596
Põhivara kokku	245,765	74,660	340	-	-	-	-	-	320,765
Käibevara									
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2,734	434	-	-	-	-	-	-	3,168
Ettemaksed	154	183	-	-	-	-	-	-	337
Raha ja raha ekvivalendid	12,225	499	-	(8,259)	24,546	39,860	(26,705)	(36,063)	6,103
Käibevara kokku	15,113	1,116	-	(8,259)	24,546	39,860	(26,705)	(36,063)	9,608
Varad kokku	260,878	75,776	340	(8,259)	24,546	39,860	(26,705)	(36,063)	330,373
Omakapital									
Sissemakstud kapital	93,673	5,439	-	(5,439)	24,546	-	-	-	118,219
Oma osakud	(335)	-	-	-	-	-	-	-	(335)
Rahavoo riskimaandamisreserv	(1,005)	-	(46)	-	-	-	-	-	(1,051)
Jaotamata kasum	17,472	6,346	386	(6,820)	-	-	-	(170)	17,214
Omakapital kokku	109,805	11,785	340	(12,259)	24,546	-	-	(170)	134,047
Pikaajalised kohustused									
Intressikandvad laenud ja krediidid	140,401	35,443	-	-	-	39,860	-	(35,443)	180,261
Kohustused seotud ühingute ees	-	26,413	-	-	-	-	(26,413)	-	-
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	5,844	-	-	-	-	-	-	-	5,844
Tuletisfinantsinstrumendid	1,069	46	-	-	-	-	-	-	1,115
Muud pikaajalised kohustused	905	-	-	-	-	-	-	-	905
Pikaajalised kohustused kokku	148,219	61,902	-	-	-	39,860	(26,413)	(35,443)	188,125
Lühiajalised kohustused									
Intressikandvad laenud ja krediidid	106	450	-	-	-	-	-	(450)	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2,397	603	-	4,000	-	-	-	-	7,000
Kohustused seotud ühingute ees	-	292	-	-	-	-	(292)	-	-
Muud lühiajalised kohustused	351	744	-	-	-	-	-	-	1,095
Lühiajalised kohustused kokku	2,854	2,089	-	4,000	-	-	(292)	(450)	8,201
Kohustused kokku	151,073	63,991	-	4,000	-	39,860	(26,705)	(35,893)	196,326
Omakapital ja kohustused kokku	260,878	75,776	340	(8,259)	24,546	39,860	(26,705)	(36,063)	330,373
Selgitavad märkused			(1)	(3), (4)	(5)	(6)	(6)	(6)	

B.9	Kasumiprognosis	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognosis Noteerimisprospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Noteerimisprospektis viidatud, said kvalifitseeritud audiitoritelt märkusteta arvamused.
B.34	Investeermiseesmärgid ja -poliitika	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Emitent kohustub järgima järgnevaid 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.</p>
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	Fondivalitsejal on õigus Emitendi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, anda käendusi, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördreotehinguid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Emitendi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi Emitendi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.
B.36	Ühisinvesteermisettevõtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	Emitendi fondi tingimused on registreeritud Finantsinspeksioonis ning Emitendi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.
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 genereermise, 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	<p>Fondi Reeglite kohaselt võib kuni 50% Emitendi brutoväärtusest investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi.</p> <p>13. juuni 2019 seisuga moodustab Galerija Centre, mis on kaubanduskeskus Riias, ligikaudu 21% Fondi koguvarast ning 22% tema kinnisvara portfelist. Käesoleva Noteerimisprospekti kuupäeval ei ületa ühegi teise vara või investeeringu väärtus 20% Fondi koguvarast.</p>
B.39	Teine ühisinvesteermisettevõtte, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast	Emitendil ei ole investeeringuid teistes ühisinvesteermisettevõtetes.

<p>B.40</p>	<p>Teenuse-osutajad ja makstavad maksimum-tasud</p>	<p>Emitendi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.</p> <p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest emitendi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu 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 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 Emitendi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Emitendi 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>
<p>B.41</p>	<p>Investeeringute valitseja</p>	<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>
<p>B.42</p>	<p>Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine</p>	<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>
<p>B.43</p>	<p>Katus-ühisinvesteeringu-ettevõtja puhul ristvastutuse alus</p>	<p>Ei ole kohaldatav. Emitent ei ole katusühisinvesteeringu-ettevõtja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu-ettevõtjatesse.</p>

B.45

Emitendi portfelli kirjeldus

Juunis 2019 koosnes Emitendi portfelli 14 kinnisvarast, mis kõik asuvad Baltimaade pealinnades. 27.veebruari 2019.a lisandus portfelli 13.kinnisvaraobjekt – Duetto II Vilniuses. 13. juunil lisandus portfelli Galerija Centre Riias (vt tabel 5). Kõik portfelli kuuluvad ehitised olid kasutuses ning teenisid renditulu. Lisaks omas Emitent 0.87 hektari suurust maatükki Domus Pro naabruses objekti edasiseks laiendamiseks. Kinnisvaraportfelli õiglase väärtus oli 338,5 miljonit eurot (sealhulgas Domus Pro laiendamiseks mõeldud kinnistu) ning sellel on 142,6 tuhat m² väljarenditavat pinda. Galerija Centre oli suurim osalus, moodustades 22% portfelli väärtusest. Europa SC oli suuruselt teine vara, moodustades ligikaudu 12% õiglasest väärtusest, millele järgnesid Postimaja ja Upmalas Biroji, mis moodustasid 10% ja 8% portfelli väärtusest. Kõige väiksem kinnisvara – Sky Supermarket – moodustas 2% koguväärtusest.

Tabel 5: Emitendi kinnisvaraportfell, 31. detsembril 2018 (Duetto II 27. veebruaril 2019 ja Galerija Centre 13. juunil 2019)

Kinnisvara	Omandamise kuupäev	Sektor	Õiglase väärtus, EUR'000	Rendipind, m ²	Vabad pinnad	WAULT, aastates
Vilnius						
Europa SC	2-Mär-2015	Jae-kaubandus	41,100	16,856	3,7%	3.9
Domus Pro	1-Mai-2014	Jae-kaubandus/büroopinnad	24,920	16,078	1.7%	3.9
Duetto I	22-Mär-2017	Büroopinnad	16,320	8,498	0.0% ¹	3.3
Duetto II	27-Veeb-2019	Büroopinnad	18,323	8,636	0.0% ¹	5.2
Vilnius kokku			100,663	50,068	1.7%	4.0
Riia						
Galerija Centre	13-Jun- 2019	Jae-kaubandus	75,000 ²	20,073	2.5%	3.09
Upmalas Biroji	30-Aug-2016	Büroopinnad	25,730	10,458	0.0%	3.0
Vainodes I	12-Det-2017	Büroopinnad	21,230	8,052	0.0%	14.9
LNK Centre	15-Aug-2018	Büroopinnad	17,450	7,453	0.0%	6.6
Sky Supermarket	1-Jaan-2013	Jae-kaubandus	5,390	3,254	0.6%	3.7
Riia kokku			144,800	49,290	1.1%	5.0
Tallinn						
Postimaja	13-Veeb-2018	Jae-kaubandus	32,450	9,145	9,1%	6.4
G4S Headquarters	12-Juul-2016	Büroopinnad	17,240	9,179	9,8%	3.9
Lincona	1-Juul-2011	Büroopinnad	17,170	10,871	0,0%	4.7
Coca Cola Plaza	8-Mär-2013	Vaba aeg	14,470	8,664	0.0%	4.2
Piirita	16-Det-2016	Jae-kaubandus	10,020	5,508	10,8%	6.4
Tallinn kokku			91,350	43,367	5,7%	5.0

		VÄLJAARENDATUD PROJEKTID KOKKU	336,813	142,725	2,7%	4,7
		Meraki maa	16-Mai-2018	1,670		
		Investeeringud kokku		338,483		
		¹ Efektiivne täituvus on 100% tänu kasutamisarantiile ² Galerija Centre õiglane väärtus on soetamisväärtus ³ Tugineb viimasele hindamisele, mis viidi läbi 28. detembril 2018				
		<p>Vabade pindade madal tase – 2,7% kogu portfelist märtsis 2019 – demonstreeris tugevat nõudlust Emitendi kinnisvara pindadele. 7-l hoonel – Duetto I, Duetto II, Upmalas Biroij, Vainodes I, LNK Centre, Lincona and Coca Cola Plaza – ei olnud ühtegi vaba pinda. Duetto I ja Piirita vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses. Vakantsed pinnad Domus Pro ja Sky Supermarket hoonetes moodustasid vähem kui 2% renditavast pinnast. Üldine vakantsus Riias on 1,1%, Vilniuses 1,7% ja Tallinnas veidi suurem - 3,7%.</p> <p>Emitendi kinnisvara portfell oli mitmekesine nii sektori põhiselt kui ka asukohtade osas. Juuni 2019.a lõpu seisuga, andsid jaekaubanduse ja büroo segmendid vastavalt 54% ja 42% väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest. Ülejäänud 4% tuli Coca-Cola Plaza kinokompleksist, mis esindab vaba aja segmenti. Asukohtade vaatest, Riia 5 varaga andis 43% kogu väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest, talle järgnes Vilnius nelja vara ning 30%-ga ning Tallinn viie vara ning 27%-ga.</p>				
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	<p>31. mail 2019 oli fondi puhasväärtus osaku kohta 1,3554 eurot, samas kui EPRA NAV, s.o. pikaajalise puhasväärtuse näitaja, oli 1,4554 eurot osaku kohta. Neid andmeid ei ole auditeerinud ega kontrollinud sõltumatud audiitorid. Fondi puhasväärtus 30.juuni 2019 seisuga tehakse teatavaks 15.juulil 2019 Emitendi kodulehel ning börsiteate kaudu ja Fondivalitseja asukohas.</p>				

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	<p>Fondil on üks klass Osakuid ja mitteavaliku pakkumise Osakud kuuluvad samasse klassi.</p> <p>Kõik mitteavaliku pakkumise Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Registris, ISIN-iga EE3500110244. Osakuid, millega kaubeldakse Nasdaq Stockholmi börsil, hoiab ka Euroclear Sweden AB.</p>
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Osakuid lastakse välja eurodes. Osakud, mis noteeritakse Nasdaq Stockholmi börsil nomineeritakse Rootsi kroonides.
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiate arv	Mitteavaliku pakkumise käigus märgiti ning lastakse välja 2,951,158 Uut Osakut. Vahetult pärast Uute Osakute väljastamist on Osakute koguarv 100,915,202.
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Osakud on vabalt võõrandatavad.
C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	<p>Emitent seab eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid 80% genereeritud puhaskasuvoo ja realiseerimata P&L kirjetega korrigeeritud puhaskasumist (näiteks kinnisvarainvesteeringute (ehitusel) ümberhindluse kasum/kahjum, puhaskäive/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest ja edasilükkunud tulumaks). Väljamakseid tehakse kord kvartalis.</p>
C.8	Osakuomanike õigused	<p>Osakuomanikul on Osakute omamisest tulenevalt õigus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - osta, müüa, pantida või muudmoodi käsutada Osakuid; - omada osa Fondi varast vastavalt Investorile kuuluvate Osakute arvule; - saada Fondi varast väljamaksete tegemisel vastavalt Fondi Tingimustele Investorile kuuluvate Osakute arvust tulenev osa Fondi rahavoogudest; - saada vastavalt Fondi Tingimustele Investorile kuuluvate osakute arvust tulenev osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast; - kutsuda kokku Investorite Üldkoosolek („Üldkoosolek”) Tingimustes ja seaduses sätestatud juhtudel ja korras; - osaleda ja hääletada Üldkoosolekul vastavalt Fondi Tingimustes sätestatud häälte arvule; - esitada Fondi Nõukogu liikmete (vastavalt Fondi Tingimuste punktis 11 sätestatud Fondi Nõukogu moodustamist reguleerivatele sätetele) kandidaate Üldkoosolekul hääletamisele; - nõuda Registripidajalt tõendit või väljavõtet Registrist Investorile kuuluvate Osakute kohta; - nõuda, et Fondivalitseja hüvitaks oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju; - tutvuda Fondivalitseja asukohas Fondi Tingimuste punktis 16.1 nimetatud dokumentide ja teabega ning saada Fondi Tingimuste punktides 16.1.1, 16.1.2, 16.1.4 ja 16.1.12 nimetatud dokumentide ärakiri soovi korral tasuta; - teostada oma muid seadusest või Fondi Tingimustest tulenevaid õigusi <p>Osakute vahetamine teiste Fondivalitseja poolt valitsetavate fondide osakute vastu ei ole lubatud.</p>
C.11	Kauplemisluba	<p>Fondivalitseja planeerib noteerida kõik Uued Osakud Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Osakuomanikel on õigus antud Osakutega kaubelda Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemise oodatav alguskuupäev on 12. juuli 2019 Nasdaq Tallinna börsil ja Nasdaq Stockholmi börsil 15.juuli 2019.</p>

C.15 – C.20	Ei kohaldu.
-------------------	-------------

Jagu D - Riskid

D.1	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 investeerimissihimärkide ebasoodsad hinnatingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. - Auditeerimata pro forma finantsteave ei anna kindlust, et oletused, mida kasutati pro forma finantsteabe koostamiseks, osutuvad tulevikus tõesteks. - 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 uuendamise 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 vöörandada. - Emitent kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk, riskimaandamise ja refinantseerimise risk. - 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 teenusepakujate 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 rentnike ja säilitada sõlmitud rendilepinguid, samuti Fondivalitseja võimet hoida oma töötajaid.
D.3	Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega seotud peamiste riskide kohta	<p>Osakutega seotud riskid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investorid võivad kaotada kogu oma Fondi tehtud investeeringu väärtuse. - Puudub garantii, et osakute jaoks kujuneb välja aktiivne järelturg või et see säilib. - Tulevased uute osakute emiteerimised võivad tuua kaasa Fondi osakuomanike osaluste lahjenduse ja kasumi vähenemise osaku kohta. - Kohtumenetlused Eestis või välisriigi kohtu otsuste täitmine Eestis võib olla keerukam ja kulukam kui investori asukohariigis. - Rootsi osakuomaniku maksu kohtlemine sõltub Fondi poolt otse hoitavatest varadest ja võib muutuda, kui Fondi varad muutuvad. - Garanteeritud ei ole ei tulevaste väljamaksete tegemine ega nende suurus. - Fondi osakute noteeritud olek nii Nasdaq Stockhomil ja Nasdaq Tallinnal võib tekitada logistilisi ja tehnilisi probleeme Osakuomanikele, kes hoiavad oma Osakuid Euroclear Sweden AB juures. Tallinn Nasdaq börsil ja Stocholm Nasdaq börsil on erinevad tunnused ja likviidsus ja nende erinevuste tulemusena ei pruugi Osaku kauplemishind olla ühelgi ajahetkel ühesugune. - Muudatused kohalduvates seadustes võivad Emitendi äritegevust ja finantsseisundit oluliselt kahjustada. - Investorid, kelle finantstegevus on nomineeritud muudes vääringutes kui euro või Rootsi kroon, võivad valuutakursside muutumise tõttu saada kannatada. - Emitendi finantsseisundi ebasoodne muutus võib põhjustada Emitendi Osakute turuhinna langust.

Jagu E – Mitteavalik pakkumine

E.1	Pakkumise netosissetulek ja kulud	Emitent sai netotulu 4 miljonit eurot. Suurem osa uute osakute mitteavaliku pakkumisega ja noteerimisega seotud kuludest olid seotud nõustamise teenustega seoses mitteavaliku pakkumisega ja ulatusid ligikaudu 0.03 miljoni euroni. See vastab ligikaudu 0.03% Fondi koguväärtusele kohe pärast mitteavalikku pakkumist.
E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	Uute Osakute emissioonist saadavat tulu kasutatakse Fondi viimase kinnisvarainvesteeringu, Lätis, Riias asuva Galerija kaubanduskeskuse omandamise finantseerimiseks.
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Uued Osakud antakse välja ühele investorile, kellele mitteavalik pakkumine oli suunatud.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Märkimislepingu kuupäev: 28. juuni 2019 - Väljaandmiskuupäev: 18. juuli 2019 - Emiteeritud uute osakute kogus: 2,951,158 - Uute osakute nominaalväärtus: 4,000,000 eurot - Pakkumishind: 1,3554 (võrdub Emitendi Osaku puhaskäivõrd 31.mail 2019) - Dividendide väljamaksmine: kord kvartalis - Osakute register: Nasdaq CSD SE - Kohaldatav õigus: Eesti õigus või Rootsi õigus (kui osakuid kaubeldakse Nasdaq Stockholmis)
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas huvide konfliktide kirjeldus	Ei ole kohaldatav. Fondivalitseja juhatusele ei ole teada käesoleva pakkumisega seotud huvide konflikte.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku nimi ja lukustamis-kokkulepped	Mitte ükski praegustest osakuomanikest ei müü Osakuid antud mitteavaliku pakkumise käigus. Käesoleva Noteerimisprospekti kuupäeval puuduvad Fondi osakute suhtes lukustamiskokkulepped.
E.6	Pakkumisest tulenev kohene lahjendus	Vahetult peale mitteavaliku pakkumise lõppu moodustavad Uued Osakud 2,92% kogu Fondi Osakutest
E.7	Investorilt nõutavad kulud	Emitent ei nõua investorilt kulude tasumist seoses Võlakirjade emiteerimisega. Emitent tasub kõik registreerimistasud ning muud avalikud tasud, mis tekivad seoses Võlakirjade esmaemiteerimise või hilisema täiendava emiteerimisega, aga mitte seoses kauplemisega järelturul (välja arvatud seaduses sätestatud ulatuses) ning peab väljamaksetelt kinni tulumaksu, kui selline kohustus tuleneb seadusest.