

1. KOKKUVÕTE

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

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

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

Jagu B - Emitent

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Baltic Horizon Fund (Fond)
B.2	Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus	<p>Fond on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on kinnisvarafond.</p> <p>Fond on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>
B.3	Emitendiga ja selle tegevusega seotud võtmeküsimused	<p>Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Vt lisainfot Fondi investeerimispoliitika kohta allpool punktist B.34.</p> <p>Fondi reeglid registreeriti Eesti Finantsinspeksioonis 23. mai 2016. Fondi esmane avalik pakkumine lõpetati 29. juuni 2016, mille tulemusena kaasati 20.5 miljonit eurot neto tulu 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 viis ärikinnisvara. BOF-i osanikest said Fondi Osakute omanikud ja BOF-i osakud teisendati ümber Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:1000. BOF oli mitteavalik lepinguline kinnisvara investeerimisfond, mis oli registreeritud Eestis 1. september 2010 Eesti Finantsinspeksiooni poolt. 6. juulil 2016 noteeriti Fondi osakud Nasdaq Tallinna börsil.</p> <p>Fond toodab kasumit osakuomanikele investeerides ärikinnisvarasse eelkõige</p>

		<p>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 2015. aasta lõpus Balti riikide pealinnades A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlused vahemikku 6,75–7,25%. Sellega ületati Põhjamaade pealinnade tootlusi umbes 2,5% ja Varssavi tootlusi umbes 1,5%. Suuremad kinnisvara tootlused võimaldavad Fondil tagada suurema rahalise tootluse, mis makstakse osakuomanikele välja väljamaksetena, pakkudes ühtlasi potentsiaalset kapitali väärtuse suurenemist, kuna tootlused võivad Balti riikides väheneda. Fondi eesmärk on hoida võlataset 50% Fondile kuuluva kinnisvara väärtusest, mis võimaldab pakkuda finantsvõimendust osakuomanike tootlusele ja kasutada ära hetkel madalaid intressimääri. Väljamaksete suuruse eesmärgiks 7–9% investeeritud kapitalilt aastas, mis makstakse välja kord kvartalis.</p> <p>Keskendumine Balti ärikinnisvarale põhineb ka rendituru positiivsetel suundumustel: madal vakantsuse määr, järkjärgult kasvavad rendihinnad ning suurte rahvusvaheliste rentnike märkimisväärne ja endiselt kasvav kohalolu. Lisaks toob suurenev aktiivsus Balti kinnisvara tehingute turul kaasa potentsiaalselt soetatavate pindade suurema kättesaadavuse, mis on Fondi investeerimisstrateegia seisukohalt tähtis.</p> <p>Fondi geograafilist fookust Balti riikidele toetab piirkonnas valitsev stabiilne makromajanduslik olukord. Kõik kolm Balti riiki on ELi liikmesriigid ja kasutavad väeringuna eurot. Nende majandus on kasvanud ELi keskmisest kiiremas tempos. SKP reaalkasvu järgi aastatel 2000–2015 (Eurostat) on nad 7 kõige kiiremini kasvava ELi liikme hulgas. Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt jääb Balti riikide majanduskasv edestama ELi keskmist. Lisaks on valitsemissektori ja erasektori võlatase Balti riikides ELi madalaimate hulgas. Leedu valitsemissektori võla ja SKP suhe, mis on kolmest kõige suurem, oli 2015. aasta lõpus 43% – see on märkimisväärselt väiksem 87% suurusest ELi keskmisest (Euroopa Komisjoni andmed).</p>
B.4a	Emitendi ja tema tegevusharu mõjutavate olulisimate suundumuste kirjeldus	<p>Balti riikide majandused on olnud ELis kõige kiiremini kasvavate majanduste hulgas. Nende SKP kasv edestas märkimisväärselt ELi keskmist. 2015. aastal olid Balti riikide majandused reaalnäitajates 2010. aasta tasemega võrreldes 19–20% suuremad, samas kui kogu ELi SKP reaalkasv oli samal perioodil üksnes 5%. Kuigi eksport Venemaale langes 2015. aastal, näitasid Balti majandused kasvu (mis oli küll varasematest aastatest aeglasem). Seda toetas majapidamiste tarbimise kasv, millele andsid tõuke töötuse vähenemine, palkade suurenemine ja madal inflatsioon. Euroopa Komisjon prognoosib, et suureneva eratarbimise toel jätkub kasv Balti riikides märkimisväärselt kiiremas tempos kui ELis tervikuna. Kogu EL saavutab eeldatavalt 2016. aastal SKP reaalkasvu 1,8% ja 2017. aastal 1,9%. Selle kõrval prognoosib Euroopa Komisjon nii Leedu kui ka Läti kasvuks 2016. aastal 2,8% ja 2017. aastal 3,1% ning Eesti kasvuks 2016. aastal 1,9% ja 2017. aastal 2,4%.</p>

		<p>Balti riikide valitsussektori rahandus paistab Euroopa kontekstis silma konservatiivsena, vastutustundliku eelarvega ja võlast ülekoormamata. Balti riikidel on üks madalamaid valitsussektori võlatasemeid ELis. Kui kogu ELi valitsussektori võla ja SKP suhe ulatub 2017. aastal Euroopa Komisjoni prognoosi kohaselt 86% tasemele, moodustab Eestis valitsussektori võlg prognoosi kohaselt üksnes 9% SKPst (kõige madalam ELis), Lätis 36% (4. kohal) ja Leedus 43% (9. kohal).</p> <p>Balti kinnisvaratehingute turu aktiivsus on viimastel aastatel kasvanud. Colliersi andmetel oli 2015. aastal kinnisvaratehingute käive summeeritult kõigis kolmes Balti riigis kokku 1,4 miljardit eurot, mis on enam kui 60% suurune kasv 2014. aastaga võrreldes ja mis ületab varasemat 1,0 miljardi euro suurust tippu, mis registreeriti 2007. aastal. Büroo- ja kaubanduspinnad moodustasid 2015. aastal tehingute mahust vastavalt 24% ja 49%.</p> <p>A-klassi pindade tootlused on Balti pealinnades järkjärgult alanenud alates 2010. aastast. Selle taustaks on stabiilne ja kasvav majandus, paranevad kinnisvaraturu baasnäitajaid (vakantsuse määra alanemine ja rendihindade tõus), vähenenud laenuvõtmise kulud ja suur nõudlus rahavoogu tekitavate varade järele madalate intressimäärade keskkonnas. 2015. aasta lõpul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade tootlus Riias 7,0–7,25%, Vilniuses 7,0% ja Tallinnas 6,75%. Vaatamata langustrendile on tootlused Balti pealinnades endiselt märkimisväärselt suuremad kui Poolas ja veelgi enam Põhjamaadega võrreldes. Colliersi hinnangul oli A-klassi büroo- ja kaubanduspindade (ostukeskuste) tootlus 2015. aasta lõpus Varssavis 5,0–6,0%, Kopenhaagenis 4,5–5,0%, Stockholmis 4,25–4,50% ja Oslos 4,0–4,25%.</p> <p>Kaasaegsete büroopindade kogumaht Balti pealinnades kasvas 2015. aastal bruto rendipinna arvestuses 5% võrra 1 624 tuhandele ruutmeetrile. Vabade büroopindade määr langes Vilniuses 6,5%-lt 4,3%-le ja Tallinnas 7,0%-lt 6,0%-le, püsis Riias stabiilsena 5,7% tasemel. Arendustegevus on hoogustunud viimasel ajal Vilniuse ja Tallinna büroopindade turul, sest büroopindade nõudluse kasv on olnud pakkumise suurenemisest kiirem, mida illustreerib vabade pindade vähenemine. Nõudlust on toetanud rahvusvaheliste ettevõtete uute jagatud teenustekeskuste avamised, eriti Vilniuses. Suur osa ehitatavatest büroohoonetest on juba eelnevalt välja renditud.</p> <p>Kaubanduspindade (ostukeskustes) maht kasvas Balti pealinnades bruto rendipinna arvestuses 2015. aastal 2% võrra 1 786 tuhandele ruutmeetrile. Vabu pindu ostukeskustes on vähe – Riias 2,7%, Vilniuses 1,9% ja Tallinnas 0,8%. Kõige edukamates Balti pealinnade kaubanduskeskustes ei olnud faktiliselt vabu pindu. Kaubanduspindade nõudlust on toetanud majapidamiste tarbimise suurenemine, mis on olnud viimastel aastatel peamine majanduskasvu mootor Balti riikides. 2015. aastal oli Balti riikides jaekaubanduse (välja arvatud mootorsõidukid ja mootorrattad) reaalkasv 4,4–5,4%, ületades sellega ELi 3,0% suurust kasvu ja 2,4% suurust kasvu euroalal. Kaubanduspindade sektoris on arendustegevus olnud tagasihoidlik ning jäänud Vilniuse ja Tallinna büroopindade arendustegevusele alla.</p>
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav.
B.6	Emitendi aktsionärid	<p>Osalustest Fondis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada.</p> <p>Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti.</p>

		Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Fondi.																																																
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>30. juuni 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100. Ühinemisel ei olnud Fondil varasid ega kohustusi. Seepärast on BOF-i ajaloolised finantsnäitajad ja tegevusnäitajad otseselt võrreldavad Fondi näitajatega peale ühinemist. Fondi ülevaadatud konsolideeritud vahearuannetes on 6-kuuline periood, mis lõppes 30. juuni 2016, esitatud BOF-i finantstulemused enne ühinemist Fondi omadena. Sellepärast on Prospektis esitatud viimased BOF-i tulemused kui Fondi tulemused.</p> <p>Järgmistes tabelites esitatud konsolideeritud finantsandmed on tuletatud järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Periood jaanuar-juuni 2016 (ja vastav periood aastast 2015): Fondi ülevaadatud konsolideeritud vahearuanDED 6-kuu perioodi kohta, mis lõppes 30. juuni 2016 ja mis koostati IRSi standardite alusel; - 2015. aasta aruanded: BOFi auditeeritud seadusega ette nähtud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2015 lõppenud aasta kohta, mis on koostatud vastavalt IFRSile; - 2014. ja 2013. aasta aruanded: BOFi auditeeritud eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2014 ja 31. detsembril 2013 lõppenud aasta kohta. Kuna enne 2015. aastat kvalifitseerus BOF investeerimisettevõtjana IFRS 10 alusel, ei vasta need aruanded IFRS 10 sisalduvatele konsolideerimisnõuetele, mille kohaselt on investeerimisettevõtjad kohustatud oma tütarettevõtete konsolideerimise asemel kajastama neid õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Kui see erand kõrvale jätta, on need eriotstarbelised finantsaruanded koostatud kõigi muude IFRSi standardite ja tõlgenduste alusel. <p>Fond raporteerib finantstulemusi konsolideeritud vormis. Enne 2015. aastat kvalifitseerus BOF IFRS 10 all kui investeerimisettevõtte. IFRS 10 konsolideerimisnõuete kohaselt peavad investeerimisettevõtted mõõtma tütarettevõtteid pigem õiglase väärtusega läbi kasumi ja kahjumi kui läbi nende konsolideerimise. Selleks, et anda võrreldavat finantsinformatsiooni aastate kohta enne aastat 2015, on koostatud eraldi konsolideeritud aruanded aastate 2014 ja 2013 kohta.</p> <p>Tabel 1: Fondi konsolideeritud sissetulekute aruanne, tuhandetes eurodes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>jan - jun 2015</th> <th>jan - jun 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Renditulu</td> <td>2,454</td> <td>3,048</td> <td>6,073</td> <td>2,704</td> <td>3,276</td> </tr> <tr> <td>Kulude hüvitamise tulu</td> <td>632</td> <td>829</td> <td>2,062</td> <td>885</td> <td>1,193</td> </tr> <tr> <td>Renditegevuse kulu</td> <td>-806</td> <td>-1,177</td> <td>-2,796</td> <td>-1,220</td> <td>-1,554</td> </tr> <tr> <td>Puhas renditulu</td> <td>2,280</td> <td>2,700</td> <td>5,339</td> <td>2,369</td> <td>2,915</td> </tr> <tr> <td>Halduskulud</td> <td>-592</td> <td>-665</td> <td>-984</td> <td>-435</td> <td>-980</td> </tr> <tr> <td>Muud äritulud</td> <td>4</td> <td>-</td> <td>267</td> <td>-</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-10</td> <td>-10</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	jan - jun 2015	jan - jun 2016	Renditulu	2,454	3,048	6,073	2,704	3,276	Kulude hüvitamise tulu	632	829	2,062	885	1,193	Renditegevuse kulu	-806	-1,177	-2,796	-1,220	-1,554	Puhas renditulu	2,280	2,700	5,339	2,369	2,915	Halduskulud	-592	-665	-984	-435	-980	Muud äritulud	4	-	267	-	78	Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	-10	-10	-
	2013	2014	2015	jan - jun 2015	jan - jun 2016																																													
Renditulu	2,454	3,048	6,073	2,704	3,276																																													
Kulude hüvitamise tulu	632	829	2,062	885	1,193																																													
Renditegevuse kulu	-806	-1,177	-2,796	-1,220	-1,554																																													
Puhas renditulu	2,280	2,700	5,339	2,369	2,915																																													
Halduskulud	-592	-665	-984	-435	-980																																													
Muud äritulud	4	-	267	-	78																																													
Puhaskahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	-10	-10	-																																													

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	1,326	611	2,886	-	-441
Äri kasum	3,018	2,646	7,498	1,924	1,572
Finantstulud	40	72	17	10	8
Finantskulud	-440	-656	-1,100	-533	-533
Maksueelne kasum	2,618	2,062	6,415	1,401	1,047
Tulumaksu kulu	-102	-55	-890	-169	-175
Perioodi kasum	2,516	2,007	5,525	1,232	872
Kasum osaku kohta (lahjendamata ja lahjendatud), EUR¹	0.14	0.10	0.23	0.05	0.03

Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastatel 2013 - 2015 ja Fondi kohta koostatud ülevaadatud konsolideeritud vahearuaanded 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juuni 2016.

¹ 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 arvatati osakud ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arutamaks võrreldavaid näitajaid osaku kohta.

Tabel 2: Fondi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes

	31 dets 2013	31 dets 2014	31 dets 2015	30 jun 2016
Kinnisvara investeringud	33,135	46,170	86,810	87,238
Muu põhivara	23	-	263	280
Põhivara kokku	33,158	46,170	87,073	87,518
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2,139	214	840	724
Ettemaksud	13	11	81	98
Arveldused aktsionäridega	-	-	-	28,483
Raha ja raha ekvivalendid	456	2,626	1,677	1,460
Kogu vara	2,608	2,851	2,598	30,765
TOTAL ASSETS	35,766	49,021	89,671	118,283
Aktiivkapital	18,156	22,051	25,674	46,636
Rahavoo riskimaandamisreserv	-210	-194	-199	-222
Jaotamata kasum	1,510	2,458	6,218	7,090
Omakapital kokku	19,456	24,315	31,693	53,504
Intressikandvad laenud ja krediidid	15,415	22,395	39,586	41,557
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	57	670	3,673	3,811

Tuletisfinantsinstrumendid	211	149	215	260
Muud pikaajalised kohustused	41	160	451	494
Pikaajalised kohustused kokku	15,724	23,374	43,925	46,122
Maksmisele kuuluv Osakute lunastamine	-	-	-	7,521
Intressikandvad laenud ja krediidid	229	644	11,608	9,140
Võlad hankijatele ja muud võlad	313	534	2,036	1,597
Tasumisele kuuluv tulumaks	44	-	112	168
Tuletisfinantsinstrumendid	-	60	17	1
Muud lühiajalised kohustused	-	94	280	230
Lühiajalised kohustused kokku	586	1,332	14,053	18,657
Kohustused kokku	16,310	24,706	57,978	64,779
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	35,766	49,021	89,671	118,283

Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastatel 2013 - 2015 ja ülevaadatud konsolideeritud vahearuanDED Fondi kohta 6-kuulise perioodi kohta seisuga 30. juuni 2016.

Tabel 3: Fondi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2013	2014	2015	jan - jun 2015	jan - jun 2016
Äritegevus					
Maksueelne kasum	2,618	2,062	6,415	1,401	1,047
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:					
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-1,326	-611	-2,886	-	441
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	10	10	-
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	1	14	18	-2	-6
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	3	29	22	-	-
Finantstulud	-40	-72	-17	-10	-8
Finantskulud	440	656	1,100	533	533
Realiseerimata kursivahed	-30	-	-	-	-
Käibekapitali muutus:					
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	176	-81	-156	60	140

Muu käibevara - suurenemine / vähenemine	-31	271	-82	-60	-40
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	32	83	120	20	43
Võlgade hankijatele ja muude võlgade suurenemine / - vähenemine	-271	77	69	-24	247
Muude lühiajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	29	-559	407	210	43
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-1	-102	-54	-16	-45
Puhasrahavoog äritegevusest	1,600	1,767	4,966	2,122	2,407
Investeermistegevus					
Saadud intressid	40	-	17	6	8
Tütarettevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-	-1,357	7,657 ¹	7,657 ¹	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	11,919	-	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute võõrandamine	-	-	990	990	-
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-25	-468	-2,213	-805	-1,623
Puhasrahavoog investeerimistegevusest	-	11,904	-1,825	-8,863	-7,466
Finantseerimistegevus					
Pangalaenu tulu	8,150	499	4,804	2,539	445
Pangalaenu tagasimaksed	-156	-463	-2,684	-315	-954
Väljaantud laenud	-2,000	-	-	-	-
Tulu osakute väljalaskmisest	1,197	3,019	3,160	2,660	-
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-1,235	-184	-1,302	-	-
Makstud intressid	-427	-643	-1,030	-500	-500
Puhasrahavoog finantseerimistegevusest	5,529	2,228	2,948	4,384	-1,009
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus					
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	5,231	456	2,626	2,626	1,677
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	456	2,626	1,677	1,666	1,460²
Allikas: BOFi auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded aastatel 2013 - 2015 ja ülevaadatud konsolideeritud Fondi kohta koostatud vahearuanded 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juuni 2016.					
¹ BOFi 2015. aasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetes ja Fondi ülevaadatud konsolideeritud vahearuannetes aastal 2015 ja esimesel 6 kuul aastal 2016, on <i>tütarettevõtete soetamine, netona omandatud rahast</i> võrdne 6 324 tuhande euroga, mis koosneb 7 657 tuhande euro suurusest maksest (ilma omandatud rahata) Euroopa ostukeskuse omandamise eest, millest on võetud maha 1 333 tuhat eurot raha ja raha ekvivalente, mida hoiti 2015. aasta alguses SPVdes. SPV rahapositsiooni mahaarvamine tuleneb BOFi seisundi muutusest IFRS 10 kohaselt investeerimisettevõtjast 2014. aasta lõpus mitteinvesteerimisettevõtjaks 2015. aastal. BOFi 2015. aasta konsolideeritud rahavoogude aruanne ja esimese 6 kuu 2016. aasta aruanne					

kajastab raha ja raha ekvivalente aasta alguses mittekonsolideeritud positsioonina, st üksnes BOFi enda hoitavaid raha (1 293 tuhat eurot). SPVde poolt hoitava raha konsolideerimiseks 2015. aasta alguses on vastav summa kajastatud positiivse rahavoona tütarettevõtete soetamisest, netona omandatud rahast. See 1 333 tuhande euro suurune konsolideerimise korrigeerimine on eespool toodud tabelist eemaldatud, sest selles raha ja raha ekvivalendid 2015. aasta alguses juba peegeldavad konsolideeritud seisu, st nii BOFi enda (1 293 tuhat eurot) kui ka kõigi tema SPVde (1 333 tuhat eurot) hoitavaid raha.

² Sellest 400 tuhat eurot oli panga laenulepingutes kehtestatud nõuetest lähtuvalt piiratud.

Tabel 4: Fondi võtmenäitajad

	2013	2014	2015	jan - jun 2015	jan - jun 2016
Kinnisvaraga seotud näitajad					
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	33,135	46,170	86,810	81,733	87,238
Kinnistute arv, perioodi lõpul	3	4	5	5	5
Rendipinnad, m ²					
Perioodi lõpul	23,268	30,928	48,651	47,173	50,889
Perioodi keskmine ¹	21,825	28,322	44,718	41,771	49,032
Vakantsuse määr					
Perioodi lõpul	3.7%	6.3%	2.0%	1.6%	3.6%
Perioodi keskmine ²	4.0%	9.8%	2.8%	2.8%	3.6%
Esmane puhastootlus ³	7.8%	6.6%	7.1%	6.9%	6.7%
Finantsnäitajad⁴					
Osaku EPRA puhasväärtus ⁵ , EUR	1.09	1.16	1.48	1.36	1.40
Osaku puhasväärtus, EUR	1.07	1.12	1.27	1.17	1.27
Tulu osaku kohta, EUR	0.14	0.10	0.23	0.05	0.03
Omakapitali tootlikkus (ROE) ⁶	13.8%	9.2%	19.7%	9.4%	8.5%
Rahaline tulu ⁷ , EUR'000	1,291	1,349	3,485	1,385	1,443
Rahaline tulu osaku kohta, EUR	0.07	0.07	0.15	0.06	0.06
Rahaline ROE ⁸	7.1%	6.2%	12.4%	10.5%	12.1%
Jaotatav rahavoo ⁹ , EUR'000	1,263	983	2,701	606	1,236
Jaotatav rahavoog osaku kohta, EUR	0.07	0.05	0.11	0.03	0.05
Dividendid osaku kohta, EUR	0.07	0.05	0.07	-	-
Intresside kattekordaja ¹⁰	3.9	3.2	4.3	3.8	3.8
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe ¹¹	47.2%	49.9%	59.0%	62.8%	58.1%

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 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 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.

⁶ Keskmise omakapitali tootlikkus = aasta kasum / keskmine omakapital kokku; kus keskmine omakapital kokku = (omakapital kokku aasta alguses + omakapital kokku aasta lõpus) / 2. Eelduslikud näitajad vaheperioodide kohta kalkuleeriti vastavalt näitajaks aasta kohta. Keskmise omakapitali tootlikkuse kohta jaanuar-juuni 2016, kasumist perioodi kohta jäeti välja 500.000 eurot kapitali kaasamisega seotud ühekordsed kulud, mis lõpetati 29. juuni 2016 ja omakapitalis kokku jäeti perioodi lõpus välja 21 miljonit eurot uut kapitali, mis on seotud sama kapitali kaasamisega kuna raha laekumised toimusid vahetult aruandluse kuupäeva (5. juuli 2016). Antud korrektuuride eesmärk on presenteerida näitajaid perioodil jaanuar-juuni 2016, mis on võrreldavad eelnevate tulemuslikkuse näitajatega.

⁷ Rahaline tulu = maksustamiselne kasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud.

⁸ Rahaline omakapitali tootlikkus = rahalised tulud perioodis / keskmine kogu omakapital. Vaheperioodide hinnangud viidi aasta baasile. Rahalise omakapitali tootlikkuse arvutamisel perioodidel jaanuar-juuni 2016 jäeti välja 500, 000 eurot kapitali kaasamisega seotud ühekordsed kulud, mis lõpetati 29. juuni 2016 ja omakapitalis kokku jäeti perioodi lõpus välja 21 miljonit eurot uut kapitali, mis on seotud sama kapitali kaasamisega kuna raha laekumised toimusid vahetult aruandluse kuupäeva (5. juuli 2016). Antud korrektuuride eesmärk on presenteerida näitajaid perioodil jaanuar-juuni 2016, mis on võrreldavad eelnevate tulemuslikkuse näitajatega.

⁹ Jaotatav rahavoog = puhasrahavoog rendi äritegevusest - halduskulud + rahaline tulu- rahalised kulud- kinnisvara investeeringute väärtus (välja arvatud investeeringud arendusprojektidesse ja omandamistesse)

¹⁰ Intresside kattekordaja = (ärikasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenude intressid.

¹¹ Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressikandvad laenud ja krediidid kokku / kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Vahetulemused esimese 6 kuu kohta 2016

Esimesel poolaastal 2016 oli Fondi neto renditulu väärtuseks 2.9 miljonit eurot ja see oli 23% suurem kui aastal 2015 samal ajal. Kasvu saab selgitada peamiselt neto renditulu näol, mida tõi Europa SC, mis panustas 2016. aastal 6 kuud võrreldes 2015 aastal kõigest 4 kuuga. Kaks uusimat Fondi kinnisvara, G4S Peakontor ja Upmalas Biroji, ei toonud Fondi tulu 2016. aasta esimesel poolel, kuna soetati alles juulis ja augustis 2016.

Halduskulud kasvasid 1 miljoni euroni 0,4 miljonilt eurolt võrreldes sama perioodiga 2015. Peamine põhjus tõusuks oli 0,5 miljoni euro suuruse ühekordse kapitalikaasamise kulud seoses esmase avaliku Fondi Osakute pakkumusega, mis viidi lõpule 29. juuni 2016.

2016. aasta esimeses pooles väliseid kinnisvara hindamisi läbi ei viidud (ja 2015.a). Ümberhindamise käigus ilmnenu kahjum 441 tuhat eurot oli seotud lõpliku hinnaga, mis maksti arendajale TK Development, et lõpetada Domus Pro ehitamise teine etapp mais 2016.

Finantskulud jäid stabiilseks aasta aastalt olles 0,5 miljonit eurot. Keskmine laenukoormus oli 2.1% 2016. aasta esimeses pooles.

Tulumaks moodustas 175 tuhat eurot (169 tuhat eurot võrdluseks 2015. aastaga), millest 19 tuhat eurot moodustas tasumisele kuuluv tulumaks (29 tuhat eurot) ja 156 tuhat eurot edasilükatud tulumaks (140 tuhat eurot).

Tulemused aastatel 2013 - 2015

2015. aastal kahekordistus rendi netotulu 2.7 miljoni euro pealt 5.3 miljoni euroni võrreldes 2014 aastaga. Kasv oli peamiselt seotud Europa SC-ga, mis soetati märtsis 2015 ja ühtlasi tõi see sisse 2 miljonit eurot konsolideeritud rendi netotulu aasta jooksul. Rendi netotulu Domus Pro puhul kasvas 0.4 miljonit eurot täna terviklikule aastasele panustamisele ja ühtlasi langes

		<p>vabade pindade osakaal. 2014. aastal kasvas rendi netotulu 18% 2.3 miljoni euro pealt 2.7 miljoni euroni võrreldes 2013. aastaga, mis oli peamiselt seotud Domus Proga, mis tootis 0,4 miljonit eurot rendi netotulu alates selle soetamisest mais 2014.</p> <p>Halduskulud tõusid 2013. aasta 0,6 miljonilt eurolt ja 2014. aasta 0,7 miljonilt eurolt 2015. aastal 1,0 miljonile eurole. Kasvu peamine põhjus oli suurenev haldustasu (mis on fikseeritud tasemel 1,9% puhasväärtusest aasta lõpul), mida mõjutas puhasväärtuse tõus. Lisaks kajastati 2015. aastal edukustasu summas 79 tuhat eurot (varasematel aastatel edukustasu ei kajastatud).</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum moodustas 2015. aastal 2,9 miljonit eurot, 2014. aastal 0,6 miljonit eurot ja 2013. aastal 1,3 miljonit eurot. BOFi kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised, mis on viidud läbi kord aastas väärtuspäevaga 31. detsember. 31. detsembri 2015 sõltumatud hindamised viis läbi Colliers.</p> <p>Puhasfinantskulud suurenesid 2013. aasta 0,4 miljonilt eurolt ja 2014. aasta 0,6 miljonilt eurolt 2015. aastal 1,1 miljonile eurole. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenu kasvatavatest intressikuludest, sest BOF kasutas uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaenu. BOFi finantsvõlgnevus, mis koosneb täielikult pangalaenudest, suurenes 15,6 miljonilt eurolt 2013. aasta lõpus 23,0 miljonile eurole 2014. aasta lõpus (mõjutatuna Domus Pro soetamisest) ja 51,2 miljonile eurole 2015. aasta lõpus (mõjutatuna Europa ostukeskuse soetamisest).</p> <p>Tulumaks suurenes 2015. aastal 0,9 miljonile eurole (koosnes täielikult edasilükkunud tulumaksust) 0,1 miljoni euro tasemelt kahel eelnenud aastal. Selle põhjuseks oli oluliselt suurem kasum Leedus asuvalt kinnisvaralt. Leedu kasum kasvas tänu Europa ostukeskuse soetamise edukale ajastamisele, Domus Pro terve aasta panusele ja märkimisväärsele õiglase väärtuse kasumile, mis tulenes Domus PRO väljarenditud laienduse valmimisest. BOFi ajaloo jooksul on kajastatud tulumaksu üksnes Leedus ja Lätis asuvalt kinnisvaralt. Eesti kinnisvaralt tulumaksu ei ole tekkinud, kuna dividende ei ole makstud – jaotamata kasum on Eestis tulumaksuvaba.</p>
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognosis Prospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	<p>Fondi konsolideeritud finantsvahearanded 6-kuu kohta lõppkuupäevaga 30. juuni 2016 vaadati üle (kuid ei auditeeritud) sõltumatu audiitori poolt.</p> <p>Käesolevas Prospektis on Europa SPV finantsaruanded koostatud vastavalt prospektidirektiivi XV lisa punktile 2.2(a)(i). Euroopa SPV vahearanded 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juuni 2016, ei ole auditeeritud.</p> <p>Käesolevas Prospektis toodud BOFi 2013-2015 finantsaruannete kohta, sealhulgas 2014. ja 2013. aasta eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruannete kohta, saadi sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused. Europa SPV 31. detsembril 2015 ja 31. detsembril 2014 lõppenud aastate finantsaruannete kohta (mis sisalduvad käesolevas prospektis prospektidirektiivi XV lisa punkti 2.2(a)(i) kohaselt) saadi sõltumatutelt audiitoritelt märkusteta arvamused. Europa SPV 31. detsembril 2013 lõppenud aasta finantsaruannete kohta andsid sõltumatud audiitorid märkusega arvamuse, märkides ära, et nad ei suutnud saada piisavat auditi tõendusmaterjali selle kohta, et teatavad hindamise eeldused, mida sõltumatud</p>

		<p>hindajad kasutasid Europa ostukeskuse vara väärtuse määramiseks seisuga 31. detsember 2012, olid selleaegsetes turutingimustes asjakohased.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2012 avaldas mõju 2013. aasta kasumiaruandes kajastatud ümberhindluse summale ning järelikult ei saanud audiitorid määrata kindlaks, kas finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud kulud ja 31. detsembril 2013 lõppenud aasta puhaskasum võivad vajada korrigeerimist. Välja arvatud selle küsimuse võimalik mõju, järeldasid audiitorid, et finantsaruanded kajastavad õigesti ja õiglaselt Europa SPV finantsseisundit 31. detsembril 2013 ning selle finantstulemust ja rahavooge lõppenud aastal Leedu Vabariigi raamatupidamisstandardite kohaselt.</p>
B.34	Investeermiseesmärk ja -poliitika	<p>Fondi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kõrgekvaliteedilist rahavoogu loovat ärikinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii kõrge tootlusega stabiilset tulu ning kasumit. Fond investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades kesklinnade või selle lähedal asuvate äripiirkondade kinnisvara.</p> <p>Vähemalt 80% brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse vastavalt Fondi investeerimiseesmärgi ja -poliitikaga. Kuni 20% brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpaberitesse. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil.</p> <p>Fond kohustub järgima järgnevaid riskide hajutamise nõudeid: (a) kuni 50% Fondi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi; (b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% Fondi iga-aastase renditulu üldmahust.</p>
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	<p>Fondivalitsejal on õigus Fondi arvel tagada väärtpaberite väljalaset, anda käendusi, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördrepotehinguid ning muid väärtpaberite laenamise tehinguid. Fondi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi Fondi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.</p>
B.36	Ühisinvesteermise ettevõtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	<p>Fondi tingimused on registreeritud Finantsinspeksioonis ning Fondi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.</p>
B.37	Tüüpilise investori põhiprofiil	<p>Fondi tüüpiline investor on kas institutsionaalne või jaainvestor, kes püüab võtta keskmise või pika tähtajaga kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni. Investorid peaksid olema valmis aktsepteerima kinnisvaraturgudele üldiselt omast investeerimisriski. Eeldusel, et Fondi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandustsüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid Fondi investeerimist kaaluma investorid, kes eeldavad regulaarseid väljamakseid rahavoogude alusel (nt dividendid, intressid). Investorid, kellel ei ole kogemusi või on kellel on väga vähe kogemusi kinnisvarafondidesse või otse ärikinnisvarasse investeerimisel, peaksid konsulteerima oma professionaalse nõustajaga, et saada teavet selliste investeeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.</p>
B.38	Alusvara, millesse on	<p>Fondi tingimuste kohaselt võidakse kuni 50% Fondi koguvarast investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvarafondi.</p>

	ühisinvesteerimise ttevõtja investeerinud 20 % oma koguvarast	Seisuga 30. september 2016 moodustas Vilniuses asuva kaubanduskeskuse Euroopa õiglase väärtus 28% Fondi koguvarast ja 29% tema kinnisvaraportfelli väärtusest. Ükski muu kinnisvara (ega muu investeering) ei moodustanud üle 20% Fondi koguvarast 30. september 2016 seisuga.
B.39	Teine ühisinvesteerimise ttevõtte, millesse on ühisinvesteerimise ttevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast	Fond ei ole investeerinud teistesse ühisinvesteerimisettevõtjatesse.
B.40	Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud	<p>Fondi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.</p> <p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest Fondi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvestatakse järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • valitsemistasu suurust arvutatakse kord kvartalis, võttes seejuures aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Pärast iga kvartali lõppu arvutatakse sellele järgneva kvartali esimesel pangapäeval välja valitsemistasu määr. • valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad: <ul style="list-style-type: none"> (i) 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro; (ii) 1,25% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro; (iii) 1,00% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro; (iv) 0,75% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro; (v) 0,50% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot. • valitsemistasu arvutamine • 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 (MCapt) ja iga osa on korrutatud läbi (ii) vastavale osale kohaldatava tasumääraga (Fn), ning vastavate tasude summa korrutatakse omakorda (iii) antud kvartali päevade tegeliku arvu (Actualq) ja 365 kalendripäeva jagatisega, nagu alltoodud valemis näidatud: $((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • juhul, kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi Puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi Puhasväärtusest. Sel juhul käsitletakse Fondi Puhasväärtust kvartali keskmise Fondi Puhasväärtuse tähenduses ja sellest tulenevad valitsemistasu täpsustatud määrad arvutatakse ja makstakse välja pärast Fondi antud perioodi(de) aastaaruannete auditeerimist. <p>Kui Fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sissemakstud kapitali summaga aasta kohta</p>

		<p>(arvutatuna igakuiselt) ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ületavast osast</p> <p>Tulemustasu arvutab iga-aastaselt Fondivalitseja ja arvutatud tulemustasu koguneb Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. Seejuures ei saa arvestatud aastane tulemustasu olla suurem kui 0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu ülemine piir) ega madalam kui -0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu alumine piir).</p> <p>Tulemustasu ei arvutata Fondi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele Fondi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020.a) eelneva kolme aasta eest, aastate 2017, 2018 ja 2019 eest.</p> <p>Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastane depootasu on 0,03% Fondi varade brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Lisaks depootasule hüvitatakse Depositooriumile Fondi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud. Fondi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Fondi Puhasväärtusest.</p>																					
B.41	Investeerimisjuht	<p>Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti (fondivalitseja).</p> <p>Fondi depositoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositoorium võib delegeerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Depositoorium).</p>																					
B.42	Ühisinvesteeringu vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	<p>Fondi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Fondi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (www.baltichorizon.com), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.</p>																					
B.43	Katusühisinvesteeringu riskivastutus	<p>Ei ole kohaldatav. Fond ei ole katusühisinvesteeringuvara ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringuvaradesse.</p>																					
B.45	Fondi portfelli kirjeldus	<p>30.09.2016 seisuga sisaldas Fondi portfelli 7 ärikinnisvara, mis asetsevad Baltimaade pealinnades. Portfelli reaalne väärtus on 129.3 miljonit eurot, millel on 70.9 tuhat m² väljarenditavat pinda. Ühinemise tulemusena võttis Fond üle BOF' portfelli, mis sisaldasid 5 ehitist 30.06.2016. Kapitali kaasamise tulemusena 29. juuni 2016 seisuga saadi investeeringu tulu kahe uue vara omandamiseks: G4S peakontor Tallinnas 12. juuli 2016 ja Upmalas Büroo Riias 30. august 2016.</p> <p>Tabel 5: Fondi varade portfelli, 30. september 2016</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vara</th> <th>Sektor</th> <th>Rendipind, m²</th> <th>Õiglane väärtus, tuhandes eurodes</th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAU LT, aastates</th> <th>Üürnike arv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Kaubandus</td> <td>16,856</td> <td>38,000</td> <td>2.1%</td> <td>3.8</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Büroo</td> <td>Büroo</td> <td>10,846</td> <td>23,530</td> <td>0.0%</td> <td>4.6</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	Vara	Sektor	Rendipind, m ²	Õiglane väärtus, tuhandes eurodes	Vabad pinnad	WAU LT, aastates	Üürnike arv	Europa SC	Kaubandus	16,856	38,000	2.1%	3.8	73	Upmalas Büroo	Büroo	10,846	23,530	0.0%	4.6	13
Vara	Sektor	Rendipind, m ²	Õiglane väärtus, tuhandes eurodes	Vabad pinnad	WAU LT, aastates	Üürnike arv																	
Europa SC	Kaubandus	16,856	38,000	2.1%	3.8	73																	
Upmalas Büroo	Büroo	10,846	23,530	0.0%	4.6	13																	

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>G4S Headquarters</td> <td>Büroo</td> <td>9,179</td> <td>16,800</td> <td>0.0%</td> <td>6.1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Kauba ndus</td> <td>11,247</td> <td>16,823</td> <td>1.5%</td> <td>6.1</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Büroo</td> <td>10,859</td> <td>15,700</td> <td>7.9%</td> <td>4.4</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>Vabaa eg</td> <td>8,664</td> <td>13,000</td> <td>0.0%</td> <td>6.5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>Kauba ndus</td> <td>3,263</td> <td>5,430</td> <td>0.1%</td> <td>4.4</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Kokku</td> <td></td> <td>70,914</td> <td>129,200</td> <td>1.9%</td> <td>4.9</td> <td>151</td> </tr> </tbody> </table> <p>30. septembri 2016 seisuga näitas portfelli kinnisvara vabade pindade tase 1.9%-il, mis demonstreerib tugevat nõudlust Fondi kinnisvara pindadele. Järelejäänud rendiperioodid olid 4.9 aastat.</p> <p>Tänu kahe uue kinnisvara objekti omandamisele muutus Fondi kinnisvara portfelli mitmekesisemaks nii sektori põhiselt kui ka asukohtade osas. Võrreldes 2015. aasta lõpuga, muutus portfelli osakaal büroode osas 18%-i pealt 43%-ni kogu lõplikust väärtusest ja vähendas kaubandussektori osakaalu 47%-ni eelnevast 68%-st. Asukohtade osas muutus Riia osakaal, kus asetsevad kaks uut objekti, ja muutus toimus 23%-ni eelnevalt 6%-lt, samas kukkus Vilniuse osakaal 42%-ni eelnevalt 62%-lt. Tallinna osakaal jäi sarnasele positsioonile, moodustades 35% portfelist 2016 aasta septembri lõpu seisuga.</p> <p>Kõik portfelli varad olid tegevad ja töid sisse rahavooge. Domus Pro SC teise korruse 3,700 m² suurune arendus lõpetati 2016. aasta mais. Lisaks on Fondivalitseja ettevalmistusi teinud kolmanda korruse Domus Pro-le. Antud projektiks on 6-korruselise ehitise 4,380 m² suuruse välja renditava pinnaga. Ehitus on plaanitud 2016 aasta sügisesse ja lõpetamine on plaanitud ühe aastase perioodiga.</p>	G4S Headquarters	Büroo	9,179	16,800	0.0%	6.1	1	Domus Pro	Kauba ndus	11,247	16,823	1.5%	6.1	25	Lincona	Büroo	10,859	15,700	7.9%	4.4	14	Coca Cola Plaza	Vabaa eg	8,664	13,000	0.0%	6.5	1	Sky Supermarket	Kauba ndus	3,263	5,430	0.1%	4.4	24	Kokku		70,914	129,200	1.9%	4.9	151
G4S Headquarters	Büroo	9,179	16,800	0.0%	6.1	1																																						
Domus Pro	Kauba ndus	11,247	16,823	1.5%	6.1	25																																						
Lincona	Büroo	10,859	15,700	7.9%	4.4	14																																						
Coca Cola Plaza	Vabaa eg	8,664	13,000	0.0%	6.5	1																																						
Sky Supermarket	Kauba ndus	3,263	5,430	0.1%	4.4	24																																						
Kokku		70,914	129,200	1.9%	4.9	151																																						
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberi kohta	30.09.2016 seisuga on Fondi Osaku puhaväärtus EUR 1.36 ja pikaajalise puhaväärtuse mõõtarv EPRA puhaväärtus EUR 1.53 ühiku kohta. Need arvud on auditeerimata ega ole kontrollitud sõltumatu audiitori poolt.																																										

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Fondil on üks klass Osakuid ja Pakkumise Osakud kuuluvad samasse klassi. Kõik Pakkumise Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Kesksregistris, ISIN-iga EE3500110244. Osakuid, millega kaubeldakse Nasdaq Stockholmi börsil, hoiab ka Rootsi Euroclear.
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	<p>Pakkumise käigus lastakse välja kuni 59,410,000 uut Osakut. See hõlmab ka Suurendamise Võimalust, mille alusel võib lasta välja kuni 22,279,000 täiendavat Pakutatavat Osakut.</p> <p>Vahetult pärast Pakkumise lõpetamist viimist, eeldades, et Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, on Osakute koguarv 101,389,150.</p> <p>Osakutel puudub nimiväärtus.</p>
C.5	Väärtpaberite	Osakud on vabalt võõrandatavad.

	vabalt võõrandatavuse piirangud	
C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	<p>Fondivalitseja eesmärgiks on teha Osakuomanikele väljamakseid vähemalt 80% Fondi rahavoogudest, s.t. rahavoog kinnisvara äritegevusest, millest on maha arvatud kinnisvara jooksvad kapitalikulud kvaliteedi säilitamiseks ning laenude intressikulud. Väljamaksete tegemisel võetakse arvesse, et see ei seaks ohtu Fondi likviidsust. Kuni 20% Fondi iga-aastasest puhastulust võib kasutada jätkuinvesteeringuteks olemasolevasse kinnisvarasse. Fondivalitseja eesmärk on teha investoritele igal aastal rahaline väljamakse suuruses 7-9% investeeritud kapitalist. Fondivalitseja kavatseb teha Fondist väljamakseid kvartaalselt.</p> <p>12. oktoober 2016 teatas Fond dividendide maksmisest kolmandas kvartalis suurusjärgus 0.026 eurot osaku kohta maksekuupäevaga 28. oktoober 2016. Suurusjärg vastas 2.0% kvartaalsest dividendi tulust baseerudes Osaku turuväärtusel väljakuulutamise päeval (1.325 eurot). See oli esimene dividendide maksmine alates Fondi ühinemisest BOF-iga 3. juunil 2016. Enne ühinemist maksis BOF dividende osakuomanikele igal aastal ajavahemikus 2012-2015.</p>
C.11	Kauplemisluba	<p>Fondivalitseja on esitanud Nasdaq Stockholm börsi korraldajale avalduse kõikide Osakute kauplemisele võtmiseks. Osakuomanikel on õigus antud Osakutega kaubelda Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholm börsil. Uute Osakutega kauplemise oodatav alguskuupäev on 5. detsember 2016 Nasdaq Tallinna börsil ja Nasdaq Stockholm börsil 8. detsember 2016.a.</p>

Jagu D - Riskid

D.2	Põhiteave konkreetse Fondiga seotud peamiste riskide kohta	<ul style="list-style-type: none"> - Fond on avatud makromajanduslikele kõikumistele. - Fondi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihthmärkide ebasoodsad majandustingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. - Fondivalitseja eelmiste perioodide tootlus ei taga Fondi tulevast tootlust. - Värskest omandatud kinnisvara võib nõuda ettenägematuid investeeringuid ja/või olla eeldatust väiksema tootluse ja finantskasumiga. - Kui rentnik lahkub, on oht, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida. Samuti on oht, et rentnik võib jätta rendi tähtaegselt maksmata või seda üldse mitte maksta. - Suurenenud konkurents kinnisvarasektoris võib nõuda Fondilt investeeringute tegemist oma kinnisvara uuendamisse ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks.
------------	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Fondi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele. . - Fond kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk ja refinantseerimise risk. - Fond võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul. - Fondi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud rent. - Fondi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteeringuid. - Fond võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. - Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga. - Fondi võidakse pidada vastutavaks Fondile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju eest. - Võimalik kahju Fondi mainele võib mõjutada selle võimet meelitada kinnisvarale rentnike ja neid säilitada, samuti Fondivalitseja võimet säilitada oma töötajad.
D.3	Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega seotud peamiste riskide kohta	<ul style="list-style-type: none"> - Investorid võivad kaotada kogu oma Fondi tehtud investeeringu väärtuse. - Puudub garantii, et osakute jaoks kujuneb välja aktiivne järelturg või et see säilib. - Pakkumishind ei pruugi pärast kauplemisele võtmist esindada osaku turuhinda. Pakkumisel osakuid omandavad investorid ei pruugi saada neid järelturul pakkumise hinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. - Tulevased uute osakute emiteerimised võivad tuua kaasa Fondi osakuomanike osaluste lahjenduse ja kasumi vähenemise osaku kohta. - Kohtumenetlused Eestis või välisriigi kohtu otsuste täitmine Eestis võib olla keerukam ja kulukam kui investori 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. - Kaasnoteeritus Nasdaq Stockhomil ja Nasdaq Tallinnal võib tekitada logistilisi ja tehnilisi probleeme Osakuomanikele, kes hoiavad oma Osakuid Rootsi Euroclearis. Tallinn Nasdaq börsil ja Stocholm Nasdaq börsil on erinevad karakteristikud ja likviidsus ja nende erinevuste tulemusena ei või Osaku kauplemishind olla sama ühelgi ajahetkel.

Jagu E - Pakkumine

E.1	Pakkumise puhastulu ja kogukulu	<p>Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatav puhastulu Pakkumisest 76.2 miljonit eurot.</p> <p>Suurem osa kuludest, mis on seotud Pakkumisega, on varieeruvad ja seotud kaasatava kapitali mahuga. Eeldades, et kõik Uued Osakud lastakse välja ja Pakkumise Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses, siis on Fondi oodatavad kulud seoses Pakkumisega umbes 3.6 miljonit eurot või 4.4% kapitali mahust, mis kaasatakse Pakkumise tulemusena. See vastab 2.6%-le Fondi kogu puhasväärtusest kohele peale Pakkumist. Lisaks kaasneb Fondile eelduslikult ka umbes 200 tuhat eurot fikseeritud kulusid, mis on seotud Pakkumise õigusnõustamisega, auditeerimisega ja turustamisega. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud lastakse välja ja makstakse täielikult välja, ja Suurendamise Võimalust kasutatakse täies ulatuses on kogu Pakkumisega seotud kulu umbes 3.8 miljonit eurot.</p>
E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	<p>Fondi eesmärgiks on saada suurimaks kinnisvarainvestoriks Baltikumis, kelle osakud on kaubeldavad, ning luua tulevastele osakuomanikele huvipakkuvat tootlust investeerides Baltimaade pealinnades asuvasse ärikinnisvarasse. Pakkumise põhjuseks on ennekõike:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kaasata uut kapitali eesmärgiga omandada väljaarendatud ja rahavoogu tootvat ärikinnisvara Baltimaade pealinnades; 2. laiendada osakuomanike ringi ning tagada Osakute likviidsus; 3. suurendada teadlikkust Fondist praeguste ja tulevaste sihtgruppide seas ja ka avalikkuses. <p>Fondivalitseja kasutab Pakkumisest saadavat puhastulu investeerimisplaanis oleva ärikinnisvara omandamiseks. Investeerimisplaani kuulub peamiselt kontori- ja kaubanduskinnisvara asukohaga Baltimaade pealinnade kesklinnas või strateegilistes asukohtades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel ja rahavooge tootvad pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähhtaegu.</p> <p>Fondivalitseja eelduste kohaselt on investeerimisplaani kogusumma väärtus umbes 360 miljonit eurot ja varad oleks võimalik soetada keskmiselt 7.2% kasumiga. Investeerimisplaani koosneb 14 ärikinnisvarast kesksetes ja strateegilistes asukohtades Baltikumi pealinnades. Need kinnisvarad on täies ulatuses kasutusel (välja arvatud üks kinnisvara, mis on ehitusjärgus) ja rahavooge tootvad pakkudes huvipakkuvat tootluse ja riski profiili, kõrgetasemelist rentnike kombinatsiooni, madalat vakantsuse taset ja pikki renditähhtaegu. Tagamaks tulude kiiret kasutusele võtmist on Fondivalitseja astunud läbirääkimistesse kõige atraktiivsemate kinnisvara omanikega ja/või osalenud taoliste objektide pakkumistel.</p> <p>Pakkumise puhastulu, mida ei kasutata eelkirjeldatud eesmärgil, kasutatakse muul viisil Fondi eesmärkide saavutamiseks.</p>
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Fondivalitseja emiteerib ja pakub kuni 37,131,000 Pakkumise Osakut. Koos pakkumise lõpule viimise protsessiga on Fondivalitsejal õigus kasutada Suurendamise Võimalust võttes arvesse Pakkumise nõudlust ja antud nõudluse kvaliteeti. Suurendamise Võimalust kasutades on</p>

Fondivalitsejal õigus suurendada uute Pakkumise Osakute arvu kuni 22,279,000 Pakkumise Osakuni.

Hind

Pakkumise hind on võrdne Fondi Osakute puhasväärtusega seisuga 31. oktoober 2016. Pakkumise hind avaldatakse veebilehel hiljemalt 15. november 2016. Pakkumise hind pakkumise Osaku kohta ei ületa 1.37 eurot. Pakkumise hind on võrdväärne Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise osas.

Jaepakkumise osas on Sweden Catella Bank S.A. makse- ja arveldusagent.

Jaepakkumine

Jaepakkumine Rootsis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Rootsis, kes on Catella Bank S.A. kliendid. Investorid loetakse Catella Bank S.A. kliendiks kui nad on avanud deposiidikonto Catella Bank S.A. juures. Jaepakkumine Soomes ja Taanis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Soomes ja Taanis, kes on privaatpanganduse kliendid ja jaepanganduse kliendid Nordnet Bank AB-s ja ühtlasi, kes saavad läbi kolmandate osapoolte nõustamist kapitali kohta, mis paigutatakse Nordnet Bank AB-sse. Jaepakkumine Eestis on suunatud füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis. Antud Pakkumise tähenduses loetakse füüsiline isik olevat „Eestis“ kui isikul on avatud Eesti Väärtpaberi keskregistris väärtpaberikonto ja antud isikul on EVKS registreeritud aadress asukohaga Eestis, mis on seotud antud väärtpaberi kontoga. Juriidiline isik loetakse olevat „Eestis“ kui isikul on avatud väärtpaberi konto EVKS ja EVKS registreeritud aadress seoses antud isiku väärtpaberikontoga on Eestis või on antud isiku registreerimiskood, mis registreeritud EVKS, registreeritud Eesti Äriregistris.

Pakkumise Osakuid turustatakse jaainvestoritele Taanis ja Soomes, siis kui vastavad järelevalveasutused Soomes ja Taanis on jaainvestoritele turustamiseks nõusoleku andnud.

Pakkumise periood

Investorid võivad esitada ostukorraldusi (Ostukorraldus) Pakutavate Osakute märkimiseks pakkumisperioodi jooksul, mis algab 8. novembril 2016 kell 9:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) ning lõpeb 30. novembril 2016.a, kell 12:00 (Kesk-Euroopa aja järgi) (Pakkumisperiood).

Ostukorralduste edastamine

Investor, kes soovib esitada Ostukorralduse, peab võtma selleks ühendust Korraldajatega või Globaalse Juhtiva Müügi Partneriga ning registreerima osakute ostmiseks vastava tehingukorralduse vastava Korraldaja või Globaalse Juhtiva Müügi Partneri poolt ettenähtud vormis. Jaeinvestor, kes soovib esitada Ostukorralduse Eestis, peaks selleks ühendus võtma järelevaatajaga, kes opereerib anud investorite väärtpaberikontosid EVKS.

Ostukorralduse võib esitada Korraldaja või Globaalse Juhtiva Müügi Partneri poolt aktsepteeritaval viisil.

Investor võib oma Ostukorraldust muuta või tühistada igal ajal enne

		<p>Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab investor ühendust võtma Korraldaja või Globaalse Juhtiva Müügi Partneriga ja Eesti investori puhul järelevaatajaga läbi kelle vastav Ostukorraldus on esitatud ja läbi viima protseduuri, mida Korraldaja või Globaalne Juhtiv Müügi Partneri või järelevaataja nõuab, et muuta või tühistada Ostukorraldus.</p> <p><i>Osakute jaotamine</i> Fondivalitseja otsustab pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid mitte hiljem kui 1. detsember 2016, koos Korraldajatega Pakutavate Osakute jaotuse omal valikul. Fondivalitseja avaldab Pakkumise tulemused, sh Pakutavate Osakute lõpparvu, 1. detsember 2016 või sellele lähedasel päeval Veebilehel ja börsiteatena Nasdaq Tallinn vahendusel (www.nasdaqbaltic.com/market/). Korraldajad ja Globaalne Juhtiv Müügi Partner teavitavad investoreid jaotusest samal kuupäeval. Kui investor esitab mitu Ostukorraldust, liidetakse Pakutavate Osakute jaotamisel kõik investori poolt esitatud Ostukorraldused kokku.</p> <p><i>Tasumine</i> Ostukorralduse esitamise nõustub investor tasuma märgitud Pakutavate Osakute eest Pakkumishinna. Vastavalt Pakutavate Osakute jaotusele, mis otsustatakse ja teatakse investorile eraldi, võib arvelduskorraldusi esitada 1. detsember 2016 või sellele järgnevalt ja need peavad jõudma vastavat arveldust teostava krediitiasutuse selliselt, et arveldus on võimalik teostada 5. detsembril 2016. Investорitele jaotatud Pakutavad Osakud kantakse nende väärtpaberikontodele 1. detsember 2016 või sellele lähedasel kuupäeval makse vastu ülekandena.</p> <p><i>Pakkumise tühistamine</i> Fondivalitseja võib Pakkumise osaliselt või täielikult tühistada või muuta Pakkumise tingimusi või kuupäevi igal ajal enne Pakkumise lõpuleviimist. Fondivalitseja teavitab Pakkumise tühistamisest veebilehel ja börsiteatena Nasdaq Tallinn vahendusel (www.nasdaqbaltic.com/market/). Kui Pakkumine tühistatakse, siis ei võeta esitatud Ostukorraldusi arvesse, Pakutavaid Osakuid ei jaotata investorile ja investori arvelduskontol blokeeritud rahalised vahendid või osa sellest (summa, mis ületab jaotatud Pakutavate Osakute hinda) vabastatakse vastava Korraldaja poolt. Fondivalitseja ei ole kohustatud tasuma intressi vabastatudsummalt aja eest, mil see oli blokeeritud.</p>
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas vastukäivate huvide kirjeldus	Ei ole kohaldatav.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi ja lukustamiskokkul epped	<p>Mitte ükski hetkelistest osakuomanikest ei müü Osakuid antud Pakkumises.</p> <p>Ühe osana Fondi esmasest avalikust kapitali kaasamisest 2016 juunis, leppisid BOF-i osakute omanikud, kes koheselt peale kapitali kaasamist omasid 17,558,443 Fondi Osakut (mis on 41.8% kogu Osakutest antud kuupäeva emissiooniprospetist) kokku mitte müüa, pantida ega muud moodi käsutada oma Osakuid ilma Swedbank AB eelneva nõusolekuta. Osakuomanikud, kellele kuulus 8,061,604 Osakut (19.2%) nõustusid lukustamise perioodiga kuni 1. aprill 2017 ja ülejäänud osakuomanikud,</p>

		<p>kellele kuulus 9,496,839 Osakut (22.6%) nõustusid lukustamise perioodiga kuni 02.01.2017 (algselt määratletud 180 kalendripäeva peale Osakute noteerimist Nasdaq Tallinna börsil, mis toimus 6. juulil 2016).</p>
E.6	Pakkumisest tulenev kohene lahjenemine	<p>Koheselt peale Pakkumise lõppu, Uued Osakud (sealhulgas Pakkumise Osakud Suurendamise Võimalusel) on koos suurusjärgus 58.6 % kogu Fondi Osakutest eeldusel, et Suurendamise Võimalust on kasutatud täielikult.</p>
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	<p>Investor tasub kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele Korraldajale või Globaalsele Juhtivale Müügi Partnerile Ostukorralduse esitamisel või mis kuuluvad tasumisele järelvaatajale (Jaainvestorite puhul Eestis). Kõik kulud ja tasud kuuluvad tasumisele vastavalt Jaepakkumise Korraldaja, Globaalse Juhtiva Müügi Partneri ja järelvaataja hinnakirjale.</p>