



PAKKUMISE, NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT

Kuni 17 292 062 Osaku pakkumine
Pakkumishind 1.1566 eurot Uue Osaku kohta

Baltic Horizon Fund

(Eesti Vabariigis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond)

Käesolev prospekt (*Prospekt*) on koostatud, (i) Baltic Horizon Fundi, Eestis registreeritud kinnise lepingulise investeerimisfondi (*Emitent* või *Fond*) uute emiteeritavate nimiväärtuseta fondi osakute (*Uued Osakud*) pakkumiseks (sealhulgas avaliku pakkumise kaudu Eesti ja Leedu jaeinvestoritele); (ii) kõigi Uute Osakute kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinn AS-i (*Nasdaq Tallinn*) põhinimekirjas ja Nasdaq Stockholm AB (*Nasdaq Stockholm*) börsil. Avalik pakkumine toimub üksnes Eestis ja Leedus ning Pakkumise Osakuid ei pakuta avalikult üheski teises jurisdiktsioonis.

Emitent pakub kuni 17 292 062 Pakkumise Osakut. Emitent reserveerib endale õiguse suurendada Pakkumise käigus pakutavate Pakkumise Osakute arvu 17 292 062 Pakkumise Osaku võrra (*Suurendamisvõimalus*). Pakkumine viiakse läbi (i) Eesti ja Leedu jaeinvestoritele mõeldud pakkumisena (*Jaepakkumine*), ja (ii) Eestis ja mujal asuvatele institutsionaalsetele investoritele mõeldud pakkumisena (*Institutsionaalne Pakkumine*). Institutsionaalne Pakkumine koosneb Uute Osakute pakkumisest kutselistele investoritele määruse (EL) 2017/1129 artikli 2 punktis e toodud tähenduses, ning mujal väljaspool Ameerika Ühendriike tuginedes USA 1933. aasta väärtpaberiseaduse (*USA väärtpaberiseadus*), nagu seda on muudetud, eeskirjale S (*eeskiri S*) (Institutsionaalne Pakkumine koos Jaepakkumisega ühiselt *Pakkumine*).

Pakkumise Osakute märkimise periood algab 8. oktoobril 2020 või sellega lähedasel kuupäeval kell 10.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) ja kestab 22. oktoobrini 2020 või sellele lähedase kuupäevani kell 16.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) (*Pakkumisperiood*). Pakkumishind Uue Osaku kohta (*Pakkumishind*) on 1.1566 eurot, mis vastab Baltic Horizon Fundi osakute kaalutud keskmisele hinnale Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni kuupäevani 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva. Uute Osakute Registreerimise kandmise järel saab Uute Osakute ISIN-koodiks EE3500110244.

Selle Prospekti koostas emitendi fondivalitseja Northern Horizon Capital AS (registrikood: 11025345; aadress: Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti) (*Fondivalitseja*) seoses Pakkumise ja Osakute kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil vastavalt Eesti väärtpaberituru seadusele ja Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusele (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ (*Prospektimäärus*). Prospekt on koostatud vastavalt Komisjoni 14. märtsi 2019 delegeeritud määrusele (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 (*Delegeeritud Määrus*), rakendades Delegeeritud Määruse lisasid 1, 3, 4, 12 ja 20. Käesolev Prospekt on ühest dokumendist koosnev Prospekt Prospektimääruse ja Eesti väärtpaberituru seaduse tähenduses ning Eesti Vabariigis pädeva asutusena tegutsev Finantsinspeksioon on Prospekti sellisena kinnitatud registreerimisnumbri 4.3-4.9/2289 all. Prospekti registreerimine Finantsinspeksioonis ei tähenda, et Finantsinspeksioon on kontrollinud Prospektis esitatud teabe õigsust.

Esitatakse avaldus Uute Osakute registreerimiseks Väärtpaberite Registris ning seejärel Nasdaq Tallinna börsi reguleeritud turul kauplemisele lubamiseks (*Noteerimine*) – noteerimine peaks toimuma 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval. Uued Osakud noteeritakse ka Nasdaq Stockholmi börsi Alternative Investment Funds turu nimekirjas, noteerimine on planeeritud 28. oktoobri 2020 või sellele lähedasele kuupäevale.

Uued Osakud ei ole registreeritud ning neid ei registreerita USA 1933. aasta väärtpaberiseaduse, nagu seda on muudetud, alusel (USA *Väärtpaberiseadus*) ega ühegi USA osariigi väärtpabereid reguleeriva ametiasutuse juures. Pakutavaid Osakuid ei või pakkuda, müüa ega muul viisil otseselt või kaudselt võõrandada USA-s või USA isikutele või USA isikute arvele või kasuks (vastavalt USA Väärtpaberiseaduse eeskirjas S (*eeskiri S*) toodud määratlusele), välja arvatud isikule, kes ei ole USA isik (vastavalt eeskirja S määratlusele) *offshore*-tehingus eeskirja S kohaselt.

Uued Osakud on samaväärsed Emitendi ülejäänud osakutega ning nende pealt võib maksta jaotisi Emitendi eeskirjade alusel. Jaotistelt, mida Emitent võib maksta Osakuomanikele, keda Eestis enamasti ei maksustata, võidakse kinni pidada Eesti maksud jaotises 7 „Maksustamine“ kirjeldatu kohaselt.

Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendil reiting MM3, mille on väljastanud Euroopa Liidus asutatud ja määruse (EÜ) No 1060/2009, nagu seda on muudetud (Reitinguagentuuride Määrus), alusel registreeritud agentuur S&P Global Ratings. MME reiting on S&P Global Ratingsi tulevikku suunatud arvamus turu ühe keskmise suurusega ettevõtte krediitvõime kohta, võrreldes turu teiste turu keskmise suurusega ettevõtetega. See hindab turu keskmise suuruse ettevõtte suhtelist võimekust ja valmisolekut täita oma rahalisi kohustusi, kui need muutuvad sissenõutavaks. MME skaalal olev MM3 vastab ülemaailmse reitingu skaalal BB või BB+ reitingule. Reiting pole soovitus väärtpaberite ostmiseks, müümiseks või hoidmiseks, reitingu määranud agentuur võib reitingut igal ajal alandada, selle peatada või tagasi võtta.

Fondi osakutesse investeerimisega kaasnevad teatavad riskid. Potentsiaalsed investorid peaksid kogu Prospekti läbi lugema. Esmajoones peaksid potentsiaalsed investorid tutvuma „Riskitegurite“ jaotisega. Jaotises võetakse vaatluse alal teatavad tegurid, mis tuleks enne Fondi Osakutesse investeerimisel arvestada. Prospekti sisu ei ole mõeldud tõlgendamiseks õigus-, finants- ega maksunõuandena. Iga potentsiaalne investor peaks pidama nõu oma õigus-, finants- või maksunõustajaga.

Prospekt kehtib kuni uute Osakute kauplemisele võtmiseni Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsil, olenevalt sellest, kumb juhtub hiljem. Emitent on kohustatud Prospekti uuendama, avaldades prospekti lisa üksnes uute asjaolude, oluliste vigade või ebatäpsuste ilmnemisel. Vastav kohustus kaob pärast Prospekti kehtivusaja lõppu. Juhul, kui Prospekti inglisekeelse ja eestikeelse versiooni vahel peaks ilmnema lahknevusi, lähtutakse Prospekti inglisekeelsest versioonist.

Prospekti kuupäev on 2. oktoober 2020

SISUKORD

1. TUTVUSTAV TEAVE	5
1.1. KOHALDUV ÕIGUS	5
1.2. VASTUTAVAD ISIKUD	5
1.3. MÕISTED	5
1.4. VIIDETENA ESITATUD TEAVE	7
1.5. SAADAVALOLEV TEAVE	8
1.6. HOIATUS SEOS TULEVIKKU SUUNATUD AVALDUSTEGA	9
1.7. PROSPEKTI KINNITAMINE	9
1.8. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	9
1.9. FINANTSTEABE ESITAMINE	9
2. KOKKUVÕTE	10
3. RISKITEGURID	17
4. PAKKUMISE TINGIMUSED	25
4.1. ÜLDINE TEAVE	25
4.2. PAKKUMISPERIOOD JA PAKKUMISE AJAKAVA	26
4.3. ÕIGUS PAKKUMISES OSALEDA	26
4.4. OSTUKORRALDUSE ESITAMINE	27
4.5. PAKKUMISHIND	28
4.6. PAKKUMISE KORRALDAJA JA MÜÜGIPARTNER	28
4.7. JAOTAMINE	29
4.8. MAKSED JA ÜLEANDMISED	29
4.9. KAUPLEMISELE LUBAMINE JA KAUPLEMISKORD	30
4.10. KEELUPERIOOD	31
4.11. EMITENDI KULUD	31
4.12. LAHJENDUS	31
4.13. OSTUKORRALDUSE TAGASIVÕTMINE VÕI MUUTMINE	31
4.14. PAKKUMISE TÜHISTAMINE	32
4.15. RAHALISTE VAHENDITE TAGASTAMINE	32
4.16. HUVIDE KONFLIKT	32
4.17. MÜÜGIPIIRANGUD	33
5. PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE	34
6. OSAKUD JA OSAKUOMANIKE ÕIGUSED	35
7. MAKSUSTAMINE	37
7.1. MAKSUKORRALDUS EESTIS	37
7.2. MAKSUKORRALDUS LEEDUS	40
8. FOND	41
8.1. FONDI ÜLDANDMED	41
8.2. FONDI STRUKTUUR	41
8.3. FONDI ÕIGUSLIK STAATUS	42
8.4. JUHTIMINE	42
8.5. TASUD JA KULUD	46
8.6. HUVIDE KONFLIKT	49
8.7. TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA	49
8.8. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE	50
8.9. TEENUSEPAKKUJAD	73
9. FINANTSTEABE ESITAMINE	81
9.1. VARA PUHASVÄÄRTUS (NAV)	81
9.2. AUDITEERIMATA <i>PRO FORMA</i> FINANTSTEAVE	84
9.3. INVESTEERINGUD KÄIBEKAPITALI	86
9.4. KAPITALISATSIOON JA VÕLAD	86
9.5. OLULINE MUUTUS FINANTSSEISUNDIS VÕI ÄRIPOSITSIOONIS	87

LISAD

Lisa A: Fondi reeglid

Lisa B: Kinnisvara hindamise kondenseeritud aruanded (31. detsember 2019 seisuga)

Lisa C: Kinnisvara hindamise kondenseeritud aruanded (30. juuni 2020 seisuga)

Lisa D: SIA Tampere Invest 2019. a majandusaasta aruanne

Lisa E: SIA Tampere Invest 2018. a majandusaasta aruanne

Lisa F: SIA Tampere Invest 2017. a majandusaasta aruanne

Lisa G: Sõltumatu audiitori kinnitav aruanne Prospektis sisalduva *pro forma* finantsteabe koostamise kohta

LISA H: SIA Tampere Invest põhikiri

LISA I: SIA Tampere Invest asutamisotsus

1. TUTVUSTAV TEAVE

1.1. KOHALDUV ÕIGUS

Käesolev Prospekt on koostatud vastavalt Prospektimäärusele ja Delegeeritud Määrusele. Prospekt koosneb kolmest kohustuslikust osast: Prospekti kokkuvõte, registreerimisdokument ja väärtpaberikirjeldus. Prospekti kokkuvõte on koostatud vastavalt Prospektimääruse artiklile 7, Fondi registreerimisdokument on koostatud vastavalt Delegeeritud Määruse lisadele 1, 3, 4 ja 20 ning Fondi Osakute väärtpaberikirjeldus on koostatud vastavalt Delegeeritud Määruse lisale 12.

Prospektile kohaldatakse Eesti seadusi, välja arvatud ulatuses, milles tuleb pädeva kohtu kohaldatud rahvusvahelise eraõiguse eeskirjade kohaselt juhinduda muu jurisdiktsiooni seadustest. Prospektiga seotud vaidlused lahendatakse Eestis, Harju Maakohtus, kui seaduses sätestatu ei näe ette muu kohtu välistavat jurisdiktsiooni ning sellistest sätetest pole võimalik poolte kokkuleppega kõrvale kalduda. Osakute iga ostja ja märkija peab täitma kõiki kohaldatavaid õigusnorme, mis kehtivad selles jurisdiktsioonis, kus nad fondi Osakuid ostavad, märgivad, pakuvad või müüvad või kus nad seda Prospekti valdavad või levitavad ning nad peavad hankima kõik vajalikud nõusolekud, kinnitused või load, mida nad vajavad Fondi Osakute ostmiseks, pakkumiseks või müümiseks kooskõlas oma jurisdiktsioonis kehtivate õigusnormidega või selle jurisdiktsiooni õigusnormidega, kus nad Osakuid ostavad, märgivad, pakuvad või müüvad – Fondivalitseja ei vastuta vastavate kohustuste eest.

1.2. VASTUTAVAD ISIKUD

Prospektis sisalduv teave pärineb Fondivalitsejalt ja muudest Prospektis määratletud allikatest. Prospekti kopeerimine, levitamine või selles sisalduva teabe avaldamine või kasutamine muul eesmärgil kui Osakutesse investeerimise kaalumiseks on keelatud. Fondivalitseja on vastutav Prospektis sisalduva teabe eest. Fondivalitseja parimate teadmise ja veendumuste kohaselt, olles rakendanud mõistlikku hoolt selle tagamiseks, vastab Prospektis sisalduv teave asjaoludele ega sisalda väljajätmisi, mis võiksid mõjutada selle sisu.

Kui Prospektis kasutatud teave pärineb kolmandalt isikult, siis on see korrektselt taasesitatud ning Fondivalitseja teadmiste kohaselt, kuivõrd ta suudab seda kolmanda isiku avaldatud teabe põhjal kinnitada, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Kui teave pärineb kolmandalt isikult, siis on Prospektis sellise teabe juures olemas ka viide vastavale allikale. Teatav teave seoses turgudega, millel Emitent tegutseb, põhineb Fondivalitseja parimal hinnangul. Usaldusväärne teave emitendi tegevusvaldkonna ja teatavate tegutsemisjurisdiktsioonide kohta on sageli puudu või puudulik. Ehkki asjaomase turuolukorra ja valdkonnapõhise teabe parimaks hindamiseks rakendati mõistlikku hoolt, ei saa seda teavet pidada lõplikuks ja otsustavaks. Investoreid julgustatakse vastavaid turge ise uurima või palkama professionaalset nõustajat.

Prospekti sisu ei tohi tõlgendada õigus-, äri- ega maksunõuandena. Iga potentsiaalne investor peaks õigus-, äri- ja maksuküsimustes pöörduma oma õigus-, äri- või maksunõustaja poole.

Tallinn, 2. oktoober 2020

Northern Horizon Capital AS

Tarmo Karotam

Ausra Stankevičienė

Algirdas Vaitiekūnas

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Juhatuses liige

/allkirjastatud elektrooniliselt/

/allkirjastatud elektrooniliselt/

/allkirjastatud elektrooniliselt/

1.3. MÕISTED

Balti riigid	Eesti, Läti, Leedu
BOF	Baltic Opportunity Fund, Baltic Horizon Fundi eelkäija, mitteavalik kinnine lepinguline kinnisvarafond, mis asutati Eesti Vabariigi seaduste alusel ning mida juhtis Fondivalitseja (eelmise nimega BPT Baltic Opportunity Fund). Baltic Opportunity Fund ühines Baltic Horizon Fundiga
CBD	Keskne äripiirkond (<i>central business district</i>)
Colliers	Colliers International Advisors OÜ ja kõik selle sidusettevõtted, mis kuuluvad Colliers International Advisors OÜ-ga samasse konsolideerimisgruppi

THI	Tarbijahinnaindeks
Delegeeritud Määrus	Komisjoni Delegeeritud Määrus (EL) 2019/980, 14. märts 2019, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004
Dividendid	Rahalised väljamaksed, mis tehakse Fondi rahavoost vastavalt Fondi Tingimustele
EK	Euroopa Komisjon
FI	Finantsinspeksioon, mis on Eesti Vabariigi kapitalituru pädev järelevalveasutus
EMU	Euroopa majandus- ja rahaliit (<i>European Economic and Monetary Union</i>)
EPRA NAV	Kajastab pikaajalist vara puhasväärtust (NAV). Selle on pakkunud välja börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (<i>European Public Real Estate Association</i> , EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasettevõtted. 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 NAV-i arvutuskäiku on põhjalikumalt selgitatud jaotises 9.2 „Puhasväärtus (NAV)“
EL	Euroopa Liit
EUR, €, euro	Euroopa majandus- ja rahaliidu seaduslik maksevahend
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB
Europa Ostukeskus	Europa ostukeskus, mis kuulub Europa SPV-le, mis on omakorda täielikult Fondi omandis
Europa SPV	BOF Europa UAB, registrikood 300059140, Leedu Vabariigis registreeritud eriotstarbeline ettevõtja, millele kuulub Europa ostukeskuse kinnisvara omandiõigus
Fond	Baltic Horizon Fund, avalik kinnine lepinguline investeerimisfond
Fondi Tingimused	Eesti Finantsinspeksioonis 23. mail 2016 registreeritud ja Prospekti lisa A toodud Fondi Tingimused
Galerija Centrs	Galerija ostukeskus, mis kuulub Galerija SPV-le, mis on omakorda täielikult Fondi omandis
Galerija SPV	TAMPERE INVEST SIA, registrikood 40003311422, Läti vabariigis 02.10.1996 registreeritud eriotstarbeline ettevõtja, millele kuulub Galerija Centrs'i kinnisvara omandiõigus
Renditav Brutopind (gross leasable area, GLA)	Kinnisvara kogu põrandapind (mõõdetuna m ²), sealhulgas üldkasutatavad alad või läbikäigukohad, näiteks hoone teeninduspiirkonnad
IAS	IFRS-i hulka kuuluvad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid (<i>International Accounting Standards</i>)
IFS	Eesti investeerimisfondide seadus
IFRS	Euroopa Liidus järgitavad rahvusvahelise finantsaruandluse standardid
Institutsionaalsed Investorid	Prospektimääruses määratletud kutselised investorid ja/või muud tüüpi investorid, kelle määratlus on toodud väärtpabereid reguleerivates riigisestes õigusaktides igas riigis, kus pakutakse pakutavaid Osakuid ilma prospekti avaldamise nõudeta
Investorid	Institutsionaalsed Investorid ja Jaeinvestorid
Emitent	Fond
KIID	Investorile esitatav põhiteabe dokument (<i>key investor information document</i>), mis on koostatud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiivi 2009/65/EÜ, 13. juuli 2009, vabalt võõrandatavatesse väärtpaberitesse ühiseks investeeringuks loodud ettevõtjaid (eurofondid) käsitlevate õigus- ja haldusnormide kooskõlastamise kohta, alusel
Noteerimine	Pakkumise Osakutega Nasdaq Tallinna börsil kauplemisega alustamine umbes või täpselt 28. oktoober 2020
LTV	Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (<i>loan to value ratio</i>). Arvutatakse intressi kandva võlgnevuse ja kinnisinvesteeringute suhtena
Fondivalitseja	Northern Horizon Capital AS, Fondi fondivalitseja
Lepinguriik	Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik
Ühinemine	Fondi ja BOF-i ühinemine 30. juunil 2016. Fond võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi osakuteks suhtes 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100ks Fondi osakuks). Ühinemise hetkel ei olnud Fondil oma vara ega kohustusi
Vara puhasväärtus (NAV)	Fondi või Osaku puhasväärtus, mis arvutatakse välja vastavalt Fondi Tingimustele
Uued Osakud	Pakkumisega seoses emiteeritavad kuni 17 292 062 Osakut
Pakkumine	Pakkumise Osakute pakkumine Fondivalitseja poolt Fondi nimel
Pakkumishind	Hind Uue Osaku kohta

Pakkumise Osak	Kuni 17 292 062 Osakut, mida pakutakse seoses Pakkumisega
Prospekt	Käesolev avaliku pakkumise ja noteerimise prospekt, mis registreeritakse FI-s 5. oktoobril 2020 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/2289
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017 määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ
Väärtpaberite Register	Registripidaja peetav Eesti väärtpaberite register, Osakute register
Registripidaja	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal
Seotud Isikud	Vastavalt rahvusvahelises raamatupidamisstandardis 24 „Seotud isikuid käsitleva teabe avalikustamine“ määratlusele
Renditav Pind, renditav pind, Renditav Netopind (net leasable area, NLA)	Kinnisvara põrandapind (mõõdetuna m ²), mille saab rentnikele välja rentida. See ei hõlma üldkasutatavaid alasid ega läbikäigukohti, nt hoone teeninduspiirkonnad
Jaeinvestorid	Kõik investorid Eestis ja Leedus, kes ei ole Institutsionaalsed Investorid
Jaepakkumine	Pakutavate Osakute avalik pakkumine jaeinvestoritele Eestis ja Leedus
Ostukeskus	Ostukeskus
SSC	Jagatud teenuste keskus (<i>shared services centre</i>)
SPA	Osa ostuleping (<i>share purchase agreement</i>)
SPV	Eriotstarbeline ettevõtja (<i>special purpose vehicle</i>), mis asutatakse eesmärgiga teha ja valitseda kinnisvarainvesteeringuid Fondi kasuks
m²	Ruutmeeter
Kokkuvõte	Prospekti kokkuvõte on toodud leheküljel 10-17
Osak	Fondi osak
Osakuomanik	Isik, kellele kuuluvad Fondi Osakud ning kellel on õigus kasutada Osakutega kaasnevaid õiguseid vastavalt Fondi Tingimustele
Suurendamisvõimalus	Fondivalitseja õigus suurendada Pakkumises pakutavate Osakute hulka kuni 17 292 062 Pakkumise Osaku võrra
WAULT	Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (<i>weighted average unused lease term</i>), mille arvutamiseks kaalutakse iga rendilepingu järelejäänud perioodi renditulu lõikes
Veebisait	Fondi veebisait www.baltichorizon.com

1.4. VIIDETENA ESITATUD TEAVE

Emitendi finantstulemused 31. detsembril 2019, 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaastate kohta on Prospektis ära toodud ja moodustavad osa sellest viitamise kaudu. Viidetena lisatud dokumendid on tutvumiseks saadaval Fondivalitseja kontoris aadressil Tornimäe 2 (24. korrus) Tallinn, 10145 Eesti, samuti emitendi veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/reports-and-financialcalendar/>. Kahtluste vältimiseks – Prospekti osad ei ole muud dokumendid, mis pole sellele lisatud viidetena, emitendi veebisaidi sisu või muude veebisaitide sisu ning potentsiaalsed investorid ei tohiks sellisele teabele tugineda Osakutesse investeerimise otsustamisel. Järgmiste dokumentide need osad, mis ei ole Prospekti lisatud viidetena, ei ole investorite jaoks olulised või on vastavat sisu Prospektis mujal käsitletud.

Prospekti viidetena lisatud dokumendid on toodud allpool.

Dokument	Link veebisaidile	Viidetena lisatud teave
2020 II kv vahearuanne	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/08/BHF-vahearuanne-I-poolaasta-2020.pdf	Emitendi auditeerimata 6 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2020
Emitendi majandusaasta aruanne 2019, lk 50–97	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/03/BHF-annual-report-2019_final_EE.pdf	Emitendi 2019. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Emitendi majandusaasta aruanne 2019, lk 45–49	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/03/BHF-annual-report-2019_final_EE.pdf	2019. aasta audiitori järeldusotsus
Emitendi majandusaasta	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/03/BHF-annual-report-2019_final_EE.pdf	Emitendi 2018. aasta IFRS-i

aruanne 2018, lk 26-73	content/uploads/2019/03/BHF-aastaaruanne-2018.pdf	raamatupidamisaruanne
Emitendi majandusaasta aruanne 2018, lk 21-25	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2019/03/BHF-aastaaruanne-2018.pdf	2018. aasta audiitori järeldusotsus
Emitendi majandusaasta aruanne 2017, lk 25-69	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2018/03/BHF-majandusaasta-aruanne-2017.pdf	Emitendi 2017. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Emitendi majandusaasta aruanne 2017, lk 20-24	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2018/03/BHF-majandusaasta-aruanne-2017.pdf	2017. aasta audiitori järeldusotsus
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2019, lk 3-16	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/04/NHC-Aruanne-2019-EST.pdf	Fondivalitseja 2019. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2019, lk 17-18	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2020/04/NHC-Aruanne-2019-EST.pdf	2019. aasta audiitori järeldusotsus
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2018, lk 3-17	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2019/05/NHC-AS-2018.pdf	Fondivalitseja 2018. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2018, lk 18-19	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2019/05/NHC-AS-2018.pdf	2018. aasta audiitori järeldusotsus
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2017, lk 3-17	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2018/04/Northern-Horizon-Capital-AS_EST.pdf	Fondivalitseja 2017. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Fondivalitseja majandusaasta aruanne 2017, lk 18-19	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2018/04/Northern-Horizon-Capital-AS_EST.pdf	2017. aasta audiitori järeldusotsus

1.5. SAADAVALOLEV TEAVE

Emitendi tingimuste (*Fondi Tingimused*) kohaselt on järgmised dokumendid ja järgmine teave tutvumiseks tasuta kättesaadaval Fondivalitseja kontoris aadressil Tornimäe 2, Tallinn 10145 töötundide ajal ning Veebisaidil:

- Fondi Tingimused;
- KIID (eesti keeles, inglise keeles ja leedu keeles)
- Fondi kolm viimast majandusaasta aruannet;
- Fondivalitseja sise-eeskirjad ja protseduurid vara puhasväärtuse määramiseks;
- kinnisvara hindamisreeglid;
- eeskirjad huvide konfliktidega tegelemiseks;
- Emitendi likviidsusriski juhtimise kirjeldus;
- andmed Fondi Fondivalitseja, fondijuhi, depositooriumi, Registripidaja, audiitori ja muude kolmandate isikute kohta, kellele on tehtud ülesandeks fondi valitseda või hoida;
- Fondi ja ühe Osaku NAV;
- teave Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis;
- platvormid, kus Osakud kauplemisele lubatakse ning Osaku viimane sulgemishind igal platvormil;
- Fondi viimane poolaastaaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem;
- Fondivalitseja kolm viimast majandusaasta aruannet;
- muu seaduste, määruste või pädeva asutuse suuniste kohaselt vajalik teave.

Lisaks sellele on Prospektile lisatud Galerija SPV viimase kolme majandusaasta aruande koopiad (lisad C, D ja E), millega saab tasuta tutvuda Fondivalitseja kontoris tavapärase töötundide ajal.

Prospekt on avaldatud elektroonilisel kujul Veebisaidil ja FI veebisaidil (www.fi.ee). Veebisaidil või Fondivalitseja veebisaidil kättesaadav teave ei ole osa Prospektist, kui pole öeldud teisiti jaotises 1.4 „Viidetena esitatud teave“. FI ei ole eelnevalt kontrollinud ega heaks kiitnud Veebilehel saadaolevat informatsiooni.

Fondivalitseja on avalikustanud ja avalikustab tulevikus Veebisaidil ja börsiteadetes teavet emitendi kohta vastavalt Fondi Tingimustele ja kohaldatavatele õigusnormidele.

1.6. HOIATUS SEOSSES TULEVIKKU SUUNATUD AVALDUSTEGA

Teatavad avaldused jaotistes 2 „Kokkuvõte“, 3 „Riskitegurid“ 8.8.6 „Investeeringiskava“, 9 „Finantsteabe esitamine“, 8.8.3 „Dividendid ja dividendipoliitika“ ning mujal selles Prospektis on tulevikku suunatud. Sellised tulevikku suunatud avaldused põhinevad Fondivalitseja juhtkonna (*juhtkond*) uskumustel või on Fondiga seotud teabe alusel tehtud oletused. Selles dokumendis kasutatud sõnad, nagu „uskuma“, „prognoosima“, „sihtima“, „oodatav“ ja muud samalaadsed väljendid, kui need on seotud Fondi või Fondivalitsejaga, on mõeldud tähistama tulevikku suunatud avaldusi. Sellised tulevikku suunatud avaldused kajastavad Fondivalitseja või selle juhtkonna praeguseid vaateid tulevastele sündmustele ning nendega kaasnevad teatavad riskid, teadmatus ja oletused. Mitmesugused tegurid võivad tingida olukorra, kus emitendi tegelikud tulemused, sooritusel või saavutused võivad oluliselt erineda tulevastest tulemustest, sooritustest või saavutustest, mida nende tulevikku vaatavate avaldustega otseselt või kaudselt väljendatakse, muu hulgas võivad sellisteks teguriteks olla Emitendi areng, kasvajuhtimine, suhted rentnike ja tarnijatega ning üldisemalt laiemad majandus- ja äritingimused, muudatused riigi ja välisriigi õigusnormides (sealhulgas EL-i õigusnormides), maksud, muudatused konkurentsi- ja hinnastamiskeskonnas ning muud selles dokumendis viidatud tegurid. Tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda sellest, mida selles dokumendis eeldatakse, usutakse, prognoositakse või oodatakse, kui üks või mitu eeltoodud riskidest või teadmatustest peaks(id) realiseeruma või tulemuste aluseks olevad oletused peaksid osutuma valeks.

Fondivalitsejal pole kavatsust Prospektis selle kaanel toodud kuupäeva seisuga sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi uuendada ning Fondivalitseja ei võta endale sellist kohustust.

1.7. PROSPEKTI KINNITAMINE

Prospekt on koostatud lihtsustatud prospektina Prospektimääruse artikli 14 lõike 1 punkti a alusel ja kohaselt. FI on Prospekti kinnitanud registreerimisnumbriga 4.3-4.9/2289. Prospekti registreerimine FI-s ei tähenda, et FI on kontrollinud Prospektis esitatud teabe õigsust. FI on üksnes kinnitanud, et Prospekt vastab Prospektimääruses ja Delegeeritud Määruses esitatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele. FI kinnitust Prospektile ei loeta Fondi või Prospektis käsitletavate Osakute heakskiitmiseks. Investorid peaksid ise hindama Osakutesse investeerimise sobivust.

1.8. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Inglisekeelne Prospekt avaldatakse elektrooniliselt Veebisaidil ja FI veebisaidil (www.fi.ee). Lisaks sellele avaldatakse leedukeelne Kokkuvõtte elektroonilisel kujul Veebisaidil ja FI veebisaidil.

1.9. FINANTSTEABE ESITAMINE

Prospektis esitatav finantsteave

Emitent ja Fondivalitseja koostavad oma raamatupidamisaruanded konsolideeritud kujul EL-is järgitavate rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (*IFRS*) kohaselt.

Vastavalt Delegeeritud Määruse lisa 4 punktile 2.2 a) i) on Fondivalitseja lisanud Prospekti varasemat finantsteavet Lätis registreeritud juriidilise isiku TAMPERE INVEST SIA kohta, kellele kuulub Fondi Riias asuv kinnisvarainvesteering, Galerija ostukeskus (*Galerija SPV*). Galerija SPV raamatupidamisaruanded on koostatud vastavalt Läti raamatupidamisstandarditele (*Business Accounting Standards*). Galerija SPV raamatupidamisaruanded koostati vastavalt Läti Vabariigi majandusaasta aruannetele ja konsolideeritud majandusaasta aruannete seadusele.

Ligikaudsed arvud

Prospekti numbrilised ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahalised väärtused, protsendid jne) on esitatud täpsusega, mida Fondivalitseja peab antud küsimuses piisavaks adekvaatse ja asjakohase teabe esitamiseks. Kvantitatiivsed väärtused on kohati ümardatud lähima mõistliku komakoha või täisarvuni, et hoiduda ülemäärasest detailsusest. Ligikaudsete väärtuste kasutamise tõttu ei pruugi teatavad protsendilised väärtused anda kokku 100%. Kui vastav teave on siin kajastatud, siis võib täpsed numbrid leida emitendi raamatupidamisaruannetest.

Valuutad

Prospektis sisalduv finantsteave on esitatud eurodes (EUR), st EMU-s osalevate EL-i liikmesriikide ametlikus valuutas. Kui teave on esitatud muus valuutas kui euro, siis on vastav valuuta Prospektis ära märgitud. Seoses riigilõivude, maksude ja muude riigipõhiste väärtustega võidakse teavet kohati esitada muus valuutas kui eurodes. Vastavate valuutade ja euro vahetuskurss võib muutuda.

Teabe kuupäev

Prospekti koostamisel on lähtutud finantsteabest, mis kehtis emitendi viimasel aruandluskuupäeval 30. juunil 2020, mil koostati auditeerimata konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne. Teave Fondi viimase NAV-i kohta jaotises 9.1 „Vara puhasväärtus (NAV)“ on esitatud väärtuses, mis arvutati välja 31. augustil 2020. See on viimane vahetult enne Prospekti kuupäeva arvutatud NAV.

Igasugust Prospektis esitatud teavet (sealhulgas emitendi finantsteavet, emitendi tegevusega seotud asjaolusid ja turgudega seotud teavet) mõistetakse osutavana olukorrale eeltoodud kuupäeva seisuga, kui pole sõnaselgelt öeldud teisiti. Teave, mis viitab muule kuupäevale kui 30. juuni 2020, tuuakse esile vastava kuupäeva märkimisega, kasutades väljendeid nagu „Prospekti kuupäev“, „kuupäevani“, „selle dokumendi kuupäevani“ ja muid samalaadseid väljendeid, mida tuleb mõista Prospekti kuupäevana.

2. KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Väärtpaberite nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (<i>international securities identifier number, ISIN</i>)	Baltic Horizon Fundi osak; ISIN-kood EE3500110244.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sealhulgas Emitendi juriidilise isiku tunnus (<i>Legal Entity Identifier, LEI</i>), pakkuja nimi ja kontaktandmed, sealhulgas pakkuja LEI	Emitendi nimi on Baltic Horizon Fund. Emitendi kontaktandmed on: - aadress: Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; - telefoninumber: +372 674 3200. Emitendi LEI-kood on 5299008IKT93E4SA0G49. Pakkumise käigus pakub Fondi osakuid Northern Horizon Capital AS, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; telefoninumber: +372 674 3200; LEI-kood 529900GDVTNNYQBUDU208.
Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed	Prospekti kinnitas pädeva asutuse FI, mille peakontor asub Sakala 4, 15030 Tallinn, Eesti, ning mille telefoninumber on +372 668 0500.
Prospekti kinnitamise kuupäev	Prospekt kinnitatakse 5. oktoobril 2020, registrinumbril all 4.3-4.9/2289.

Seda Kokkuvõtet tuleks lugeda kui Prospekti sissejuhatust, mis keskendub Fondi põhiteabele. Alltoodud kokkuvõttev teave põhineb Prospektil tervikuna, sealhulgas Prospektis esitatud finantsteabel, seda tuleks lugeda koos Prospektiga ja see kehtib tervikuna koos Prospektiga. Osakutesse investeerimise kaalumisel peaks investor tutvuma terve Prospektiga. Osakutesse investeerimisega kaasnevad riskid ja investor võib kaotada kogu investeeritud kapitali või osa sellest. Kui kohtule esitatakse Prospektis sisalduva teabega seonduv nõue, võib hagejast investoril tekkida kohaldatava õiguse alusel kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud kohtumenetluse käigus või enne kohtumenetluse algatamist.

Ükski Kokkuvõtet koostanud isik ei võta tsiviilvastutust käesoleva kokkuvõtte või selles sisalduva teabe eest, sealhulgas selle tõlgete eest, välja arvatud juhul, kui Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada Osakutesse investeerimise üle.

Kes on väärtpaberite emitent?

Emitendi ärinimi on Baltic Horizon Fund. Emitent on Eesti Vabariigis FI-s 23. mail 2016 registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond. Fond on registreeritud ning tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning on asutatud määramata ajaks.

Fond on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele: Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Emitent genereerib Osakuomanikele tootlust, investeerides ärikinnisvarasse eelkõige Balti riikide pealinnade kesksetes ja strateegilistes asukohtades. Emitent keskendub täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vakantsi ning stabiilne ja tugev rahavoog. Fond eesmärgiks on saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides.

Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu Prospekti kuupäeva seisuga ühelegi Osakuomanikule Osakute enamust ning ükski Osakuomanik ei kontrolli Fondi. 2. oktoobri 2020 seisuga kuulub järgmistele Osakuomanikele otseselt üle 5% kõikidest emitendi Osakutest:

Osakuomaniku nimi	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank Abp/Euroclear Sweden Non-Treaty Clients	51 500 332	45,41%
Raiffeisen Bank International AG	16 300 147	14,37%

Nii Nordea Bank Abp/Euroclear Sweden Non-Treaty Clients kui ka Raiffeisen Bank International AG tegutsevad esindajakonto valdajana. Fondivalitsejale kättesaadava teabe alusel on Rootsi Kirik (*Svenska kyrkans pensionskassa*) suurim Osakuomanik ja ainus Osakuomanik, kelle otseses omandis on üle 5% Osakutest. 31. detsembri 2019. aasta seisuga kuulus Rootsi Kirikule 13 970 696 Osakut, mis moodustab ligikaudu 12,32 protsenti Osakute koguarvust.

Vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-ile, jaguneb Fondi valitsemine Fondivalitseja, Osakuomanike Üldkoosoleku ja Nõukogu vahel. Fondi valitsetakse Fondi Tingimuste ja IFS-i alusel ning selle valitsemisstruktuur erineb tavapärasest ettevõttest. Fond ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kehti Fondile ettevõtetele kohaldatav ühingujuhitumise kord.

Fondivalitseja vastutab Emitendi investeringute juhtimise, haldamise ja turundamise eest. Fondivalitseja juhtimissüsteem koosneb kolmest tasandist: Juhatus, Nõukogu ja Üldkoosolek. Fondi vara juhtimiseks nimetab Fondivalitseja juhatus ametisse fondijuhi, kelle ülesandeks on koordineerida Fondi vara investeerimist ja muid Fondi valitsemisega seotud tegevusi ning jälgida, et Fondi valitsemine järgiks õigusaktides sätestatud ning Fondi Tingimusi (*Fondijuht*).

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja juhatuses kolm liiget: Tarmo Karotam (Juhatuses esimees, fondijuht), Ausra Stankevičienė (Juhatuses liige) ja Algirdas Jonas Vaitiekūnas (Juhatuses liige).

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja nõukogus kolm liiget: Milda Dargužaitė (nõukogu esimees), Nerijus Žebrauskas (nõukogu liige), Daiva Liubomirskiene (nõukogu liige).

Fondil on samuti nõukogu (*Nõukogu*). Fondi nõukogu tegutseb üksnes nõuandja pädevuses ja Fondivalitseja vastutab täielikult Fondi juhtimisega seotud otsuste tegemise eest, Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi nõukogus neli liiget: Raivo Vare (Nõukogu esimees), Andris Kraujins, Per Møller ja David Bergendahl.

Emitendi audiitor on audiitorettevõtja KPMG Baltics OÜ, Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti, registrikood 10096082. KPMG Baltics OÜ kuulub Eesti Audiitorkogusse.

Emitendi peamine finantsteave

Tabelites 1, 2 ja 3 on esitatud peamine finantsteave 31. detsembril 2019, 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga, samuti 2020. aasta poolaasta andmed seisuga 30. juuni ja 2019. aasta poolaasta andmed seisuga 30. juuni, mis on võetud või saadud viidetena Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja raamatupidamise vahearuannetest. Sõltumatud audiitorid on teinud märkusteta järeldusotsused kõikide Prospektis toodud auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta. Teave on esitatud vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/979 lisale VI, nagu seda on peetud asjakohaseks seoses Osakute pakkumise ja noteerimisega Fondi poolt.

Tabel 1. Lisateave

Osaku liik	NAV tuhandetes (EUR)*	Osakute arv*	Osaku NAV, EUR*	Varasem tulemuslikkus (möödetuna NAV-is Osaku kohta)
Üht liiki Osakud	138,121	113 385 525	1.2181	31.12.2019: 1,35 EUR (auditeeritud) 30.06.2019: 1,34 EUR (auditeeritud) 31.08.2019: 1,33 EUR 31.12.2018: 1,40 EUR (auditeeritud) 31.12.2017: 1,38 EUR (auditeeritud)
Kokku	138,121	113 387 525		

* Seisuga 31. august 2020 (auditeerimata)

Tabel 2. Konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes (EUR, kui pole märgitud teisiti)

	2017 (auditeeritud)	2018 (auditeeritud)	2019 (auditeeritud)	6 k 2019 (auditeerimata)	6 k 2020 (auditeerimata)
Puhasrenditulu	10 768	14 804	19 219	8172	10,390
Halduskulu	-2774	-2813	-3251	-1526	-1,523

sh tulemustasu (kogunenud/makstud)	-	-166	-379	-146	-124
sh investeeringute haldustasu (kogunenud/makstud)	-1153	-1391	-1679	-761	-862
Muu tegevustulu	14	74	26	6	186
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (kahjum)	3676	2014	-2064	-2439	-15,753
Tegevuskasum (kahjum)	11 684	14 079	13 930	4213	-6,700
Puhasfinantskulu	-1481	-2781	-4713	-1973	-2,748
Maksueelne (kahjum) kasum	10 203	11 298	9217	2240	-9,448
Perioodi puhaskasum (kahjum)	9444	9990	8791	2317	-9,456
Ringluses olevate Osakute hulga kaalutud keskmine	62 270 694	78 764 895*	96 718 348	86 732 299*	113,387,525
Tulu (kahjum) Osaku kohta (EUR)	0,15	0,13	0,09	0,03	-0,08

* Osakute arvust on välja arvatud 255 969 Osakut, mille Fond omandas Osakute tagasiostuprogrammi raames

Tabel 3. Konsolideeritud finantsseisund, tuhandetes (EUR, kui pole märgitud teisiti)

	31.12.2017 (auditeeritud)	31.12.2018 (auditeeritud)	31.12.2019 (auditeeritud)	30.06.2020 (auditeerimata)
Kasutuses olevad kinnisvarainvesteeringud	189 317	245 160	356 575	342,267
Ehitamisel olevad kinnisvarainvesteeringud	-	-	2367	3,274
Koguvara (gross asset value, GAV)	215 785	260 878	371 734	356,751
Intressikandvad laenud ja laenuvahendid	98 087	140 507	206 132	206,009
sh rendikohustused	0	0	305	297
Intressikandvad laenud ja võlakirjad ¹	98 087	140 507	205 827	205,712
Kohustused kokku	108 809	151 073	219 216	218,774
Vara puhasväärtus (NAV)	106 976	109 805	152 518	137,977
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan to value, LTV) ²	51,8%	57,3%	57,3%	59,5%
Keskmine tegelik intressimäär	1,7%	2,4%	2,6%	2,6%

¹ Intressikandvad laenud ja võlakirjad = intressikandvad laenud ja krediitid – rendikohustused

² Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan to value, LTV) = intressikandvad laenud ja võlakirjad / (kasutuses oleva kinnisvarainvesteeringud + ehitamisel olevad kinnisvarainvesteeringud)

Järgnev auditeerimata *pro forma* finantsteave on esitatud ainult illustreerival eesmärgil ja see on seotud Galerii SPV omandamisega. Seda esitatakse nii, nagu oleks Galerija SPV omandamine toimunud 1. jaanuaril 2019 auditeerimata *pro forma* kasumiaruande suhtes. Oma olemuse tõttu käsitleb *pro forma* finantsteave hüpoteetilist olukorda, kuidas emitendi kasumiaruande oleks kujunenud juhul, kui Galerija SPV omandamine oleks toimunud 1. jaanuaril 2019. Seetõttu ei kajasta auditeerimata *pro forma* finantsteave Emitendi tegelikku finantsseisundit ega tulemusi. Sõltumatu audiitor on *pro forma* kasumiaruande koostamise kohta koostanud kinnitusaruande.

Tabel 4: Auditeerimata *pro forma* kasumiaruanne 2019. aasta kohta, tuhandetes eurodes

	Emitendi kohta 2019¹	Tampere Invest SIA kohta 2019² (enne omandamist)	Raamatupida mise põhimõtete harmoniseeri mine	Uued laenud	Osaniku laenu tagasimakse	Varahalduste enuse tasu ümbervarvuta mine	Pro forma konsolideeri ud teave
Renditulu	20,776	2,382	-	-	-	-	23,158
Teenustasu tulu	4,525	1,058	(438)	-	-	-	5,145
Renditegevuse kulu	(6,082)	(1,541)	438	-	-	50	(7,135)
Puhas renditulu	19,219	1,899	-	-	-	50	21,168
Halduskulud	(3,251)	(64)	-	-	-	-	(3,315)
Muud äritulud (kulud)	26	(15)	16	-	-	-	27

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	(2,064)	355	(16)	-	-	-	(1,725)
Ärikasum	13,930	2,175	-	-	-	50	16,155
Finantstulu	5	2	-	-	-	-	7
Finantskulud	(4,718)	(924)	-	(314)	277	-	(5,679)
Puhas finantskulu	(4,713)	(922)	-	(314)	277	-	(5,672)
Maksueelne kasum	9,217	1,253	-	(314)	277	50	10,483
Tulumaksukulu	(426)	-	-	-	-	-	(426)
Perioodi kasum	8,791	1,253	-	(314)	277	50	10,057

¹ Emitendi finantsteave kajastab Emitendi varasemat konsolideeritud kasumiaruannet ja muud koondkasumit 31. detsembril 2019 lõppenud aasta kohta, nagu on esitatud Emitendi 2019. aasta majandusaasta aruandes.

²Tampere Invest SIA finantsteave 2019. aasta kohta kajastab Tampere Invest SIA varasemaid majandustulemusi perioodil, mis lõppes 12. juunil 2019. Andmeid korrigeeritakse vastavalt finantsinformatsiooni esitamise järjepidevusele Emitendi ja Tampere Invest SIA vahel. Palun vaadake selgitust nr. 2 peatüki "Pro forma finantsteave" juures.

Emitendiga seotud põhiriskid

Kokkupuude rahvatervisealaste kriisilukordadega seotud riskidega. Emitendi tegevused on seotud ettenägematute rahvatervisealaste kriisilukordadega (näiteks pandeemiad ja epideemiad) seotud riskidega. Spetsiifilisemalt on Emitendi äritegevust ja üldiseid majandustingimusi riikides, kus Emitent tegutseb, mõjutanud hiljuti üle kogu maailma levinud koroonaviiruse (COVID-19) puhang. Oma mõju on olnud ka ametivõimude poolt üle maailma võetud meetmetel, mis põhjustasid rahalisi raskusi esmajoonel jaemüügi sektoris tegutsevatele rentnikele.

Kokkupuude makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaratööstus laiemalt ja Emitent on olulisel määral puutunud kokku makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaraturul mõjutavad nõudlust ja pakkumist tegurid, nagu üldine majandustsükkel, SKP kasv, inflatsioon, tööhõive, palkade kasv ja intressimäärad. Majanduslangus võib negatiivselt mõjutada rendimäärasid, vakantsimäära ja finantseerimiskulu, mis omakorda võib kahjustada Fondi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Seejuures asuvad kõik emitendile kuuluvad kinnisvaraobjektid Balti riikides. Kuna Balti riikide majandused on tugevalt seotud kogu EL-i ja euroala majandusega, võib majanduse aeglustumine EL-is avaldada negatiivset mõju Balti riikide majandustele ja seeläbi Emitendi äritegevusele.

Kinnisvara omandamine ja tootlus. Eksisteerib risk, et Emitendil ei õnnestu võimalikku investeerimissihet märki uurides tuvastada teatavaid olulisi tegureid ja nendega seotud riske ning nendega tegeleda. Emitent arvestab kinnisvara omandamist kaaludes paljude erinevate teguritega. Need hõlmavad näiteks kinnisvara tehnilist seisundit, tegevus- ja finantstulemusi, rentnike profiili, tulevase rahavooge, tulumäära ja seda, kuidas vara emitendi investeerimisstrateegia ja olemasoleva portfelliga sobib.

Ehkki Emitendi eesmärk on omandada iga kinnisvara ainuomandiõigus, peab Emitent mõningatel juhtudel otsustama vara omandamise kasuks kaasomandis kolmandate isikutega. Kinnisvara omandamine kaasomandis võib tekitada emitendi jaoks riski, mis võib realiseeruda võimetuses kasutada omandatud maad äriliselt vastuvõetavatel tingimustel seoses kaasomanike maakasutuse või kaasomanike seotud tingimustega. Peale selle võivad kaasomanikud erimeelsuste või kokkulepete puudumise tõttu teha Emitendile takistusi asjakohaste ehituslubade omandamisel kinnisvara rekonstrueerimiseks või parandamiseks. Kui kaasomand peaks kujunema Emitendile ebasoodsaks, võib see kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ja sissetulekuid.

Pole mingit garantiid, et kinnisvara hindamisel ennustatud rahavood vastavad tegelikele tulevastele rahavoogudele. Seetõttu võib juhtuda, et äsja omandatud kinnisvara vajab ootamatuid investeeringuid ja/või on eeldatust väiksema tootluse ja tasuvusmääraga, mis võib kahjustada Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Rentnikud ja renditulu

Põhiosa Emitendi tulust moodustab jaemüügi- ja kontoripindadel tegutsevate rentnike tasutud rent. Kui mõni rentnik otsustab rendilepingut mitte uuendada või pikendada, võib juhtuda, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida ja see mõjub halvasti kinnisvara renditulule. Samuti eksisteerib risk, et rentnik ei maksa renti õigeaegselt või jätab selle üldse maksmata ning ei täida sellega oma lepingulisi kohustusi Emitendi ees. See risk muutub majanduslanguse ajal suuremaks. Renditulu vähenemine kahjustab tõenäoliselt emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Refinantseerimisrisk

Emitendi võlgade tähtaja saabumisel peab Emitent võlad refinantseerima. Emitendi võime selliseid võlgasid edukalt refinantseerida sõltub üldisemalt finantsturgude olukorrast sel hetkel. Seega ei pruugi Emitendil olla igal ajal juurdepääsu soodsatele finantseerimistingimustele. Emitendi suutmatuse oma võlakohustusi soodsatel tingimustel refinantseerida võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit ja tegevustulemeid.

Väärtpaberite põhiomadused

Emitendil on üht liiki Osakud ja kõik Osakud on samaväärsed – ühelgi Osakul pole teise Osaku suhtes eelisseisundit ega prioriteeti või nominaalväärtust. Osak väljendab Osakuomaniku osalust Emitendi varas. Osakuomanik võib osakuid vabalt võõrandada, pantida või muul viisil koormata selle kauplemisskoha tingimuste kohaselt, kus Osakud kauplemisele lubatakse ning samuti Registripidaja tingimuste ja Osakuomaniku väärtpaberikonto pakkuja tingimuste kohaselt.

Kõik Uued Osakud registreeritakse Eesti Väärtpaberite Registris ISIN-koodiga EE3500110244. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavaid Osakuid hoitakse ka Euroclear Swedenis. Osakud emiteeritakse eurodes. Osakud, mis noteeritakse Nasdaq Stockholmi börsil on nomineeritud Rootsi kroonides (SEK).

Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekkivad Osakuomanikule Osaku omandamisel ja lõppevad Osaku võõrandamisel või tagasiostmisel. Vastavalt Fondi Tingimustele on Osakuomanikul järgmised Osakutest tulenevad õigused: Osakuid osta, müüa, pantida või muul viisil käsutada; omada Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvust tulenevat osa Fondi varast; saada Fondi Tingimuste kohaselt väljamaksete tegemisel Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi rahavoogudest; saada Fondi Tingimuste kohaselt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast; kutsuda kokku Osakuomanike üldkoosolek Fondi Tingimuste ja seaduse kohaselt; osaleda üldkoosolekul ja hääletada seal vastavalt hääle arvule; teha ettepanek üldkoosolekul valitavate nõukogu liikmete kandidaatide kohta; nõuda Registripidajalt tõendi või Väärtpaberite Registri väljavõtte väljastamist Osakuomanikule kuuluvate Osakute kohta; nõuda Fondivalitsejalt tema kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist; tutvuda Fondivalitseja registreeritud aadressil Fondi Tingimustes nimetatud dokumentide ja teabega ning vastava soovivaalduse korral saada tasuta ära kirju Fondi Tingimustes nimetatud dokumentidest; kasutada muid õigusi ja võtta seaduses või Fondi Tingimustes ettenähtud meetmeid.

Emitent maksis 2019. aasta majandusaasta lõpu turuhindade alusel välja 8% aastast dividenditootlust ning soovib jätkata Dividendide maksmist regulaarselt kord kvartalis.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Pakkumise käigus emiteeritud Uued Osakud võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel. Kauplemisele võtmise eesmärgil esitab Fondivalitseja Nasdaq Tallinnale avalduse Uute Osakute noteerimiseks, Uued Osakud noteeritakse ka Nasdaq Stockholmil ning Fondivalitseja esitab täiendava avalduse Uute Osakute noteerimiseks Nasdaq Stockholmil.

Väärtpaberitega seotud põhiriskid

Tururiskid ja volatiilsus. Puudub tagatis, et Osakutega hakatakse Pakkumise järgselt Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsidel aktiivselt kaupleva. Pole mingit garantiid, et Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsil kujuneb välja ja säilib aktiivne kauplemisturg. Turuhind ja kauplemissaht võivad mitmesugustele teguritele reageerides märkimisväärselt kõikuda, näiteks seoses muudatustega Fondi tegelikes tulemustes ja investorite ja analüütikute oodatavates tulevestes tulemustes, kinnisvaraturul toimuvate arengute ning üldiste majandustingimustega, võrreldavate ettevõtete hindamisega ja üldiste suundadega aktsiaturul. Kuna avalikult kaubeldavate väärtpaberite hinnad võivad nii tõusta kui ka langeda, ei pruugi Osakuid omandavad investorid saada neid järelturul ostuhinna eest või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Ebasoodsad muudatused Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes. Igasugune ebasoodne muudatus Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes võib olulisel määral kahjustada Osakute likviidsust ning viia turuhinna märgatavalt alla.

Fondi Osakute uus emiteerimine. Tulevased Osakud võivad tuua kaasa Osakuomanike osaluste lahjenduse. Peale selle võivad uued emissioonid vähendada Osaku pealt saadavat tulu ja Osaku NAV-i. Seetõttu võib täiendavate Osakute pakkumine tulevikus avaldada Osakute turuhinnale negatiivset mõju.

Osakute emiteerimine võidakse otsustada ilma sellesisulise otsuse vastuvõtmiseta Osakuomanike koosolekul. Fondi Tingimuste kohaselt võidakse Osakute emiteerimine otsustada (i) Osakuomanike üldkoosolekul; (ii) Fondivalitseja poolt, kui Fondivalitseja on saanud Fondi nõukogu heakskiidu ja uued Osakud emiteeritakse viimase NAV-i alusel.

Tulevased dividendid. Garanteerida ei saa tulevikus jaotiste maksmist Emitendi rahavoogudest ega ka makstavate dividendide suurust. Fondivalitseja eesmärk on maksta Osakuomanikele välja vähemalt 80% jaotatavast rahavoost, st rahavoog äritegevusest, millest on maha arvatud kinnisvara kvaliteedi säilitamiseks vajalikud kapitalikulud ja finantseerimiskulud. Emitendi võime või valmidus jaotusi teha sõltub muudest teguritest, nagu emitendi finantsseisund, kapitalikulud ja tulevaste rahavoogude väljavaade. Jaotiste maksmine pole seega kindel.

Valuutakursi kõikumised. Fond kasutab oma äritegevuses eurot. Fondi portfellis oleva kinnisvara tekitatud rahavood on eurodes ja seetõttu on nende põhiväärtus samuti eurodes. Fond maksab dividende eurodes, aga Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid

omavad Osakuomanikud saavad dividendide väljamaksed üldjuhul Rootsi kroonides. Valuuta konverteerimisega dividendi maksmisel tegeleb Euroclear Sweden. Kui euro peaks Rootsi krooni suhtes odavnema, siis võib see omakorda vähendada investeeringute või dividendide väärtust. Euro kallinemine võib seda aga suurendada. Kui Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid omava investori esmane valuuta ei ole Rootsi kroon, siis puutub vastav investor kokku täiendavate valuutavahetuskursiga seotud riskidega.

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel on mul võimalik sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakub Fondivalitseja ja Fond emiteerib kuni 17 292 062 Pakkumise Osakut. Fondivalitsejal on õigus kasutada Suurendamisvõimalust. Suurendamisvõimaluse kasutamise korral on Fondivalitsejal õigus suurendada uute pakutavate Osakute arvu kuni 17 292 062 Pakkumise Osaku võrra.

Õigus pakkumises osaleda

Jaepakkumise koosneb Jaepakkumisest kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis ja Leedus, välja arvatud isikutele, kes on vastavalt Prospektimääruse artiklile 2(e) kvalifitseeritavad kutselisteks investoriteks, millisel juhul peavad nad enda märkimiskorralduse esitama Institutsionaalse Pakkumise raames.

Ostukorralduse esitamine

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Eestis

Pakkumise Osakute märkimiseks peab investoril olema Väärtpaberite Registris väärtpaberikonto. Väärtpaberikonto võib avada Väärtpaberite Registri iga kontopidaja kaudu. Väärtpaberite Registri kontohalduri täielik ja ajakohane tabel on saadaval järgmisel aadressil: <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/>.

Investor, kes tahab märkida Pakkumise Osakuid, peaks võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab investori väärtpaberikontot Väärtpaberite Registris ning esitama ostukorralduse Pakkumise Osakute ostmiseks esmajoones alltoodud vormis. Ostukorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaberikonto omanik	[investori nimi]
Väärtpaberikonto:	[investori väärtpaberikonto number]
Kontohaldur:	[investori kontohalduri nimi]
Väärtpaber:	Baltic Horizon Fundi osak
ISIN-kood:	EE3500110244
Väärtpaberite arv:	[pakutavate osakute arv, mida investor soovib märkida]
Hind (Pakkumise Osaku kohta):	1,1566
Tehingu summa:	[Pakkumise Osakute arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga]
Vastaspool:	Baltic Horizon Fund
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99102152485
Vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	28. oktoober 2020
Tehingu liik:	ost
Arveldusviis:	väärtpaberiülekanne makse vastu

Investor võib esitada ostukorralduse läbi esindajakonto üksnes siis, kui investor annab esindajakonto omanikule volituse investori isiku avalikustamiseks Väärtpaberite Registri Registripidajale kirjalikus vormis. Esindajakonto kaudu esitatud ostukorraldus võetakse jaotamisel arvesse üksnes siis, kui esindajakonto omanik on investori isiku Väärtpaberite Registrile tegelikult kirjalikult avalikustanud. Investor võib esitada ostukorralduse kas isiklikult või läbi esindaja, keda investor on volitanud (seadusega nõutud vormis) ostukorraldust esitama.

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Leedus

Investor, kes tahab märkida pakutavaid Osakuid, peab võtma ühendust finantsasutusega, mis on Nasdaq Balticu börsi liige (Tallinna väärtpaberibörs) ja haldab investori väärtpaberikontot, ning esitama Pakkumise Osakute ostmiseks ostukorralduse vormis, mida see finantsasutus aktsepteerib ning mis on kooskõlas Prospekti tingimustega.

Nimekiri finantsasutustest, mis on Nasdaq Balticu börsi liikmed, on saadaval Nasdaq Balticu börsi veebisaidil <https://nasdaqbaltic.com/statistics/en/members> (Tallinna väärtpaberibörsi liikmete nägemiseks valige „Tallinn“).

Ostukorralduse esitamine – investorid, kes ei ole Jaeinvestorid Eestis ja Leedus

Institutsionaalne Investor, kes soovib esitada ostukorraldust, peaks võtma ühendust Korraldajaga ning registreerima tehingukorralduse väärtpaberite ostmiseks, kasutades Korraldaja ettenähtud vormi.

Pakkumishind

Pakkumishinna ühe uue Osaku kohta otsustas Osakuomanike üldkoosolek 9. juunil 2020 toimunud erakorralisel üldkoosolekul, mis toimus korduskoosolekuna ning millele oli registreerinud 17,03% kõigist hääletest. Ühe Uue Osaku Pakkumishind on 1,1566 eurot.

Pakkumisperiood

Investorid võivad esitada ostukorraldusi pakutavate Osakute ostmiseks (*Ostukorraldus*) pakkumisperioodi vältel, mis algab 8. oktoobril 2020 kell 10.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) ja lõppeb 22. oktoobril 2020 kell 16.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) (*pakkumisperiood*). Fondivalitsejal on õigus pikendada Pakkumisperioodi enne Pakkumisperioodi lõppu maksimaalselt kahe nädala võrra, teavitades uuest ajakavast Kodulehe ja börsiteate vahendusel.

Pakkumise arvestuslik ajakava:

8. oktoober 2020 kuni 22. oktoober 2020	Pakkumisperiood
23. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Pakkumise tulemuste ja pakutavate Osakute jaotamise määramine ja teatamine (<i>Jaotamise Kuupäev</i>)
27. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Uute Osakute ülekandmine investoritele ja Uute Osakute eest tasumine (<i>Arvelduspäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Tallinna börsil (<i>Tallinna Noteerimiskuupäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Stockholmi börsil (<i>Stockholmi Noteerimiskuupäev</i>)

Ostukorralduse esitamine

Ostukorraldusi saab esitada üksnes täisarvu Osakute kohta. Ostukorralduse miinimumkogus on 1000 Osakut. Ostukorraldusi saab Pakkumisperioodi vältel igal ajal tagasi võtta (ja esitada uusi korraldusi).

Lahjendus

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi Osakute koguarv 113 387 525. Praegused Osakuomanikud omavad vahetult pärast pakkumise lõpuleviimist ligikaudu 76,6% kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 34 584 124 (sealhulgas 17 292 062 Osakut Suurendamisvõimaluse raames) Pakkumise tulemusel emiteeritakse ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid käesoleva Pakkumise raames. Juhul, kui Suurendamisvõimalust ei kasutata, omavad senised Osakuomanikud ligikaudu 86,8% kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 17 292 062 (väljaarvatud Suurendamisvõimalus) emiteeritakse käesoleva Pakkumise raames ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid.

Jaotamiskava

Fondivalitseja koos Korraldajaga otsustab jaotamise oma äranägemise järgi pärast Pakkumisperioodi lõppu, hiljemalt 23. oktoobril 2020. Pakutavate Osakute jaotus Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise vahel on kindlaks määramata ja ühtegi Pakkumise Osakut pole reserveeritud ühegi seeria jaoks. Pakkumise Osakute jaotamise eesmärgil liidetakse ühe Investori erinevad Ostukorraldused kokku (kui üks Investor on esitanud mitu ostukorraldust).

Pakkumise tühistamine

Fondivalitseja jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimusi.

Kauplemistegevus

Prospekti kuupäeva seisuga on Osakud võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil sümboliga NHCBHFT ja ISIN-koodiga EE3500110244 ning nendega on kaubeldud alates 6. juulist 2016. Osakud on emiteeritud Eesti õiguse alusel ning nende kaubeldakse Nasdaq Tallinna börsil eurodes. Fond on teiseselt noteeritud Nasdaq Stockholmi börsi *Alternative Investment Funds* turu lisanimekirjas sümboliga NHCBHFS ja ISIN-koodiga EE3500110244. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldakse ja arveldatakse Osakutega Rootsi kroonides. Osakutega hakati Nasdaq Stockholmi börsil kaupleva 23. detsembril 2016.

Pakkumise käigus emiteeritavad Uued Osakud võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse Uute Osakute noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil; Uued Osakud noteeritakse ka Nasdaq Stockholmi börsil ning Fondivalitseja esitab täiendava avalduse, et noteerida Uued Osakud Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil peaks eeldatavasti algama 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval ning Nasdaq Stockholmi börsil 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval.

Prospekti koostamise eesmärk

Pakkumise eesmärk on kaasata Emitendile uut omakapitali, mida kasutatakse juba olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamiseks ja samuti uue kinnisvara omandamiseks ning seeläbi investeeringute suuremaks hajutamiseks.

Emitent soovib kaasata täiendavat kapitali (neto) kuni 18 800 000 eurot või kuni 37 900 000 eurot, juhul kui Emitent otsustab kasutada õigust suurendada Pakkumise Osakute hulka ja pakkumise mahtu. Ligikaudu üks kolmandik saadud netotulust kasutatakse Emitendi omandis olevate kinnisvarainvesteeringute arendamise finantseerimiseks (sealhulgas kinnisvaraobjektide CC Plaza ja Postimaja, Upmalas Biroji kompleksi, Pirita, Vainodes I ja G4S hoonete arendamine ning Domus PRO kompleksi edasine laiendamine). Ülejääv kaks kolmandikku netotulust kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute soetamiseks (sh. logistika- ja büroosegmendis), mis sobivad Emitendi investeerimisstrateegiaga, pakuvad atraktiivset riski-tulu profiili ning on müügis.

Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse, kuid Suurendamisvõimalust ei kasutata, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt umbes 1 miljon eurot ehk 5% kaasatud kapitalist. See vastab 0,724%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist. Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse ning Suurendamisvõimalust kasutatakse täies ulatuses, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt ligikaudu 1,9 miljonit eurot ehk 4,75% kaasatud kapitalist. See vastab 1,375%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist.

Juhtkonna teadmiste kohaselt pole Pakkumises osalevatel isikutel Pakkumise seisukohast olulisi isiklikke huve. Fondivalitsejale ei ole teada ühtegi huvide konflikti seoses Pakkumisega.

Pakkumisele ei kohaldu ühtegi kokkulepet väärtpaperite väljalaskmise tagamiseks siduva kohustuse alusel.

3. RISKITEGURID

Osakutesse tehtavatele investeeringutele kohalduvad mitmed riskid. Seetõttu peaksid kõik potentsiaalsed investorid enne investeerimisotsuste langetamist hoolikalt kaaluma käesolevas Prospektis esitatud teavet, esmajoones allpool kirjeldatud riskitegureid. Fondivalitseja peab Emitendi potentsiaalsete investorite jaoks oluliseks järgmisi riske.

See pole ammendav loetelu või selgitus kõikide riskide kohta, millega potentsiaalsed investorid võivad Osakutesse investeerimisel kokku puutuda ning seda tuleks kasutada üksnes suunisena. Emitendi finantsseisundit, äritegevust, väljavaateid ja/või tegevustulemusi võivad kahjustada täiendavad riskid ja ebakindlad asjaolud, millest Fondivalitseja pole praegusel hetkel teadlik või mida Fondivalitseja peab praegusel hetkel ebaoluliseks. Sellisel juhul võib Osakute turuhind langeda ja investorid võivad kaotada kogu investeeringu või osa sellest. Investorid peaksid hoolikalt kaaluma, kas Osakutesse investeerimine on nende jaoks sobilik, võttes arvesse Prospektis esitatud teavet ja oma isiklikku olukorda. Investorid peaks konsulteerima pädeva sõltumatu nõustajaga, kes on spetsialiseerunud fondide osakute omandamise nõustamisele. Riskitegurid jagunevad erinevatesse kategooriasse lähtuvalt põhimõttest, et iga riskitegur on esindatud vaid korra ja sellele riskitegurile kõige asjakohasemas kategoorias, isegi kui vastav tegur sobib tegelikult mitmesse kategooriasse. Iga kategooria esimene riskitegur on Fondivalitseja hinnangul kõige olulisem. Ülejäänud riskitegurid ei osuta tingimata nende riskide realiseerumise tõenäosusele, nende riskide võimalikule tähtsusele või emitendi äritegevusele, finantsseisundile, tegevustulemustele ja väljavaadetele avaldatavale potentsiaalsele kahjule.

Potentsiaalsed investorid peaksid käesolevat jaotist lugema koos ülejäänud Prospektiga. Prospekti näol ei ole tegemist ega selle eesmärk ei ole olla käsitletav investeerimisnõustamise ega investeerimisalase soovitusena Osakute omandamiseks.

Emitendiga seotud riskid

Kokkupuude rahvatervisealaste kriisiolukordadega seotud riskidega

Emitendi tegevused on seotud ettenägematute rahvatervisealaste kriisiolukordadega (näiteks pandeemiad ja epideemiad) seotud riskidega. Spetsiifilisemalt on Emitendi äritegevust ja üldiseid majandustingimusi riikides, kus Emitent tegutseb, mõjutanud hiljuti üle kogu maailma levinud koroonaviiruse (COVID-19) puhang. Oma mõju on olnud ka ametivõimude poolt üle maailma võetud meetmetel, mis põhjustasid rahalisi raskusi esmajoones jaemüügi sektoris tegutsevatele rentnikele. Jaemüügi sektoris tegutsevate rentnike tegevust mõjutasid samuti tugevalt nii haiguspuhang kui ka Balti riikide valitsuste poolt nakatumise leviku piiramiseks võetud piirangumeetmed. Hiljutise koroonaviirusepuhangu ja Balti riikide valitsuste võetud piirangumeetmete tõttu võib Emitendi rentnikel tekkida probleeme rendi tasumisega ja nad võivad kokkuvõttes ka pankrotti minna. Eelmainitu võib häirida Emitendi tegevust, mõjutada piirkondlikke majandusi, kahjustada Emitendi vara või Emitendi klientide äritegevust või finantsseisundit – iga võimalik stsenaarium võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit, tegevustulemusi või väljavaateid. Kui mõnel rentnikul jääb makse tegemata, võib Emitent olla sunnitud tühistama selle rentniku rendilepingu, mis omakorda võib viia Emitendi sissetulekute vähenemiseni ja tekitada vajaduse leida vakantsele pinnale uus/uued rentnik/rentnikud.

Kokkupuude makromajanduslike kõikumistega

Kinnisvaratööstus laiemalt ja Emitent on olulisel määral puutunud kokku makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaraturul mõjutavad nõudlust ja pakkumist tegurid, nagu üldine majandustsüklus, SKP kasv, inflatsioon, tööhõive, palkade kasv ja intressimäärad. Majanduslangus võib negatiivselt mõjutada rendimäärasid, vakantsimäära ja finantseerimiskulu, mis omakorda võib kahjustada Fondi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Kõik Emitendile kuuluvad kinnisvaraobjektid asuvad Balti riikides. Emitendi investeerimisstrateegia sätestab, et kõik uued kinnisvaraportfelli objektid peavad samuti asuma Balti riikides. Seetõttu puutub Emitent esmajoones kokku Leedus, Lätis ja Eestis toimuvate majandusarengutega. Tegu on siiski üsna väikeste majandustega, mis osalevad ka aktiivselt väliskaubanduses ja seetõttu ei ole Balti riigid immuunsed piirkondlikele ja ülemaailmsetele makromajanduslikele kõikumistele. Balti riikide majandused on tugevalt seotud kogu EL-i ja euroala majandusega, mis on nende peamine kaubanduspartner, struktuurfondide allikas ja ühisraha kasutuselevõtu tõttu ka rahapoliitika lähtealus. EL-i majanduse aeglustumine võib Balti riikide majandusi negatiivselt mõjutada ja seeläbi kahjustada Emitendi äritegevust.

Majanduskasv mõjutab tööhõivet, mis suurendab nõudlust kontoripindade järele. Tööhõive ja palgakasv, samuti SKP kasv, mõjutavad jaekaubandust, millest omakorda sõltub nõudlus kaubanduspindade järele. Seega on SKP kasvumäär (ja ootused selle edasisele kasvule) oluline tegur äripindade nõudluse kujunemisel.

Balti riikide majanduste kasvumäärad liikusid 2019. aasta jooksul tõusvas joones – Eesti SKP kasvas 4,3%, Leedu SKP 3,9% ja Läti SKP 2,2% võrra. Eestis panustas SKP kasvu kõige rohkem ehitussektor, mis sõltub seniajani suuresti avaliku sektori nõudlusest ja on seetõttu vastuvõtlik kõikumistele EL-i rahastuse kasutamises. OECD andmetel on tööhõive Eestis üle 76% ehk EL-i riikide eesotsas (2019. a IV kv). Lätis ja Leedus on tööhõive tase sama perioodi lõpu seisuga vastavalt 72,7% ja 73,2%. Eurostati andmetel oli tööpuuduse määr Eestis 2020. aasta jaanuaris 4,7%. Olukord Leedu ja Läti tööturgudel on samuti muutunud pingelisemaks ja seda peamiselt COVID-19 puhangu tõttu. 2020. aastal ületab tööpuuduse määr Balti riikides 8%.

Hiinast alguse saanud COVID-19 pandeemia tõttu on euroala majandustegevuse lühiajaline väljavaade kiiresti halvenenud ja väga ebakindel. Pandeemiaga kaasneb oluline negatiivne šokk, millest võib oodata tugevat lühiajalist kahju euroalale. SKP kasv peaks ootuste kohaselt halvenema kõigis kolmes Balti riigis. Eesti SKP peaks vähenema 6%, Läti SKP 5,8% ja Leedu SKP 1,3%. Pikad majanduslangused või aeglase majanduskasvuga perioodid võivad avaldada survet vakantsimäärade ja tulemuslikkuse nõudmistele, mis võivad negatiivselt mõjutada Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Suurem osa emitendi rendilepingutest rentnikega sätestab rendimäära indekseerimise THI suhtes. Madala inflatsiooni- või deflatsioonimäära tõttu võib rendimäärade ja renditulu kasv osutuda oodatust aeglasemaks. Euroopa Keskpang (EKP), mis määrab Balti riikide rahapoliitika (kuna Balti riigid kuuluvad euroalasse), seab tarbijahinna sihtkasvuks pisut alla 2%. 2019. aastal suurenes inflatsioonimäär Balti riikides kõvasti üle EKP sihttaseme, olles 28 EL-i liikmesriigi seas üks kõrgemaid (Eestis ja Leedus kallinesid hinnad 2,4% ning Lätis registreeriti hinnatõus 3,1%). Aastatel 2020–2021 peaks hinnatõus kõigis kolmes riigis aeglustuma. Tagasihoidlikum hinnatõus peaks leevendama Balti riikide eratarbimise allasurumist.

Varade omandamine ja nende tootlus

Emitendi otsus omandada kinnisvara põhineb vastava kinnisvara põhjalikul hindamisel ja selle nõuetele vastavuse kontrollimisel. Emitent hindab kinnisvara juures paljusid tegureid, näiteks selle tehnilist kuju, tegevus- ja finantstulemusi, erinevate rentnike kooslust, tulevase rahavooge, tulumäära ja seda, kuidas vara Emitendi investeerimisstrateegia ja olemasoleva portfelliga sobib. Samas aga eksisteerib risk, et Emitendil ei õnnestu võimalikku investeerimisihet märki uurides tuvastada teatavaid olulisi tegureid ja nendega seotud riske ning nendega tegeleda.

Emitendi eesmärk on omandada iga kinnisvara ainuomandiõigus, aga mõningatel juhtudel peab Emitent otsustama vara omandamise kasuks kaasomandis kolmandate isikutega. Seega võib tekkida olukord, kus Emitendil võidakse takistada kasutada maad äriolulistel vastuvõetavatel tingimustel seoses kaasomanike maakasutuse või kaasomanike seatud tingimustega. Näiteks Europa Ostukeskus asub krundil, mis on kaasomandis kolmandate isikutega. Ehkki Europa SPV tegeleb hetkel selle konkreetse maatüki kasutus- ja renditingimuste kokkuleppimisega teiste kaasomanikega, võib sellises olukorras juhtuda, et Emitent on kohustatud maksma planeerimata renti maa kasutamise eest (ka tagasiulatuvalt). Peale selle võivad kaasomanikud erimeelsuste või kokkulepete puudumise tõttu teha Emitendile takistusi asjakohaste ehituslubade omandamisel kinnisvara rekonstrueerimiseks või parandamiseks. Kui kaasomand peaks kujunema Emitendile ebasoodsaks, võib see kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ja sissetulekuid.

Pole mingit garantiid, et kinnisvara hindamisel ennustatud rahavood vastavad tegelikele tulevastele rahavoogudele. Seetõttu võib juhtuda, et äsja omandatud kinnisvara vajab ootamatuid investeringuid ja/või on eeldatust väiksema tootluse ja tasuvusmääraga, mis võib kahjustada Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Rentnikud ja renditulu

Põhiosa Emitendi tulust moodustab jaemüügi- ja kontoripindadel tegutsevate rentnike tasutud rent. Kui mõni rentnik otsustab rendilepingut mitte uuendada või pikendada, võib juhtuda, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida ja see mõjub halvasti kinnisvara renditulule. Emitent soovib seda riski minimeerida, piirates rentnike koondumist, sõlmides pikaajalisi rendilepinguid ning jaotades rendilepingute lõpukuupäevad pikema aja peale (et vältida

olukorda, kus kõik rendilepingud lõpevad samal ajal). Samuti eksisteerib risk, et rentnik ei maksa renti õigeaegselt või jätab selle üldse maksmata ning ei täida sellega oma lepingulisi kohustusi Emitendi ees. See risk muutub majanduslanguse ajal suuremaks. Renditulu vähenemine kahjustab tõenäoliselt Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Kahel Emitendile kuuluval kinnisvaraobjektil – Coca Cola Plaza ja G4S peakontor Tallinnas – on ainult kaks rentniku, kes võtavad enda alla 100% kinnisvarast. Kui nad peaksid rendilepingu lõpetama, on uute rentnike leidmine seotud teatava riskiga. Seejuures võib tekkida vajadus pindasid uute rentnike jaoks renoveerida ja kohandada, mis võib omakorda avaldada negatiivset mõju Emitendi finantsseisundile ja tasuvusele.

Rentnikega seotud riski realiseerumine võib ohustada Emitendi võimet täita laenulepinguid. Kui Emitent rikub laenulepingu kovenante, võivad tekkida täiendavad rahalised kulud ja võidakse nõuda laenu kiiremat tagasimaksmist. Emitent võib seetõttu olla sunnitud kaasama täiendavat kapitali või läbida saneerimise.

Refinantseerimisrisk

Emitendi võlgade tähtaja saabumisel on emitent kohustatud võlad refinantseerima. Emitendi võime selliseid võlgasid edukalt refinantseerida sõltub üldisemalt finantsturgude olukorrast sel hetkel. Seega ei pruugi Emitendil olla igal ajal juurdepääsu soodsatele finantseerimistingimustele. Emitendi suutmatuse oma võlakohustusi soodsatel tingimustel refinantseerida võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit ja tegevustulemeid.

Intressimäär ja finantsvõimendus

Laen on Emitendi jaoks oluline finantseerimisallikas. Emitendi siht-LTV suhe on 50%, mis tähendab, et intressimaksed kohalduvad poolele kapitalist. Emitendi võlakulu sõltub peamiselt turu intressimääradest, krediidiandjate nõutavast kasumimarginaalst ja emitendi eelistatud võlahaldusstrateegiast – kaalutud fikseeritud või muutuv võlg, võla kestus. Intressimäärade kõikumine võib kahjustada Emitendi finantsseisundit, rahavoogusid ja Emitendi võimet omandada uut kinnisvara.

Fondi eelmiste perioodide tootlus ei taga Fondi tulevast tootlust.

Emitent toetub Fondivalitsejale, kelle ülesanne on tuvastada ja hallata potentsiaalseid investeeringuid, et luua väärtust Emitendi Osakuomanikele ja võlakirjaomanikele. Emitendi varasem tootlus ei näita ning selle eesmärk ei ole näidata Emitendi tulevast tootlust ega tulemusi. Seega pole Emitendi esitatud varasem teave ega avalikult kättesaadav teave otseselt võrreldav Emitendi äritegevuse või Emitendi loodava potentsiaalse tasuvusega. Ühtlasi ei saa emitendi varasemaid investeeringuid otseselt võrrelda Emitendi planeeritud äritegevusega.

Kinnisvaraportfelli väärtuse kõikumine

Emitendi kinnisvara kajastatakse bilansis õiglaselt väärtuses ning selles väärtuses toimuvad muudatused dokumenteeritakse kasumiaruandes. Kaks korda aastas hindab iga kinnisvara õiglast väärtust sõltumatu hindaja. Hindamine tugineb diskonteeritud rahavoogude meetodile, mis arvestab kinnisvarale iseloomulike teguritega (rent, vakantsimäär ja tegevuskulud) ja tööstusharule iseloomulike teguritega (kapitalikulud ja kapitalisatsioonimäär). Kuna need tegurid muutuvad ajas, võib Emitendi kinnisvara õiglane väärtus nii tõusta kui ka langeda. Kinnisvaraportfelli nõrgenevad omadused (alanevad rendimäärad ja suureneb vakantsus) ja/või negatiivne atmosfäär kinnisvaratööstuses (suurenevad kapitalikulud ja nõudlus suurema tulemuslikkuse järele) võib vähendada Emitendi vara väärtust, kahjustades Emitendi tulu ja finantsseisundit.

Tasakaalu puudumine EMU-s võib Fondi äritegevust oluliselt mõjutada

Kõik riigid, kus Emitent omab kinnisvara, kuuluvad EL-i ja EMU-sse, st kasutavad eurot. Euroala ja selle liikmesriikidega seotud finantsriskid võivad ühisraha ja rahapoliitika kaudu otseselt või kaudselt mõjutada Emitendi tegutsemiskeskonda. Kestev ja sügav eelarvepuudujääk, suur võla- ja tööpuuduse määr teatavates EMU liikmesriikides põhjustab suuri majandusprobleeme. Kui euroala majanduses tekkinud tasakaalutuse normaliseerumist ei õnnestu piisavas ulatuses lahendada ning usku euroala riikide majandusse ei suudeta taastada, siis võib see oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi või finantsseisundit.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tähendab seda, et ettevõtte võib anda olulist kahju, kuna ei suuda likvideerida avatud positsioone, realiseerida vara õiglase hinnaga ettenähtud ajaks või refinantseerida laenukohustusi. Kinnisvarainvesteeringute likviidsus on madal ning puudub tagatis, et Fond suudab investeeringud õigeaegselt lõpetada. Kinnisvarainvesteeringutele või huvidele muudes mitteavalikes majandusüksustes on omane tsüklikus, nõudluse langus, turuhäired ja võimalike ostjate vaba kapitali puudus ning seetõttu on nende likvideerimine sageli keeruline või ajakulukas. Fondivalitseja teeb kõik endast oleneva, et tagada piisav likviidsus läbi tõhusa rahahalduse, likviidsuspuhvi ning kinnisvarainvesteeringute pikaajalise hajutatud finantseerimise.

Fondi mainekahju risk

Kui Emitendi mainet kahjustatakse, võib see vähendada Emitendi võimet meelitada oma kinnisvaraobjektidele rentnikke ja neid seal hoida, samuti Fondivalitseja võimet hoida oma töötajaid. Emitendi mainet võivad mõjutada näiteks Emitendile kuuluva kinnisvara kvaliteet ja ohutus ning õigusaktide ja ametlike eeskirjade järgimine. Emitendile tekitatud mainekahju võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi ja finantsseisundit.

Muudatused õigusaktides ja maksudes

Emitendi tegevust reguleerib nende riikide seadusandlus, kus Emitent või tema SPV-d tegutseb/tegutsevad. Peale selle võivad Emitendi tegevust mõjutada ka piirkondlikud või riigiülesed määrused, nt EL-i õigusaktid. Fondivalitseja hinnangul järgib emitent Prospekti kuupäeva seisuga kõiki õigusnõudmisi ja muid regulatsioone. Õigusaktid ja muud regulatsioonid võivad muutuda ja Fondivalitseja ei saa tagada, et Fondivalitseja suudab muudetud õigusaktide või muude määruste nõudmisi koheselt täita, võtmata kasutusele mingeid olulisi meetmeid. Emitendi tegevust võivad oluliselt kahjustada näiteks muudatused investeerimistegevusi, keskkonnakaitset ja maksustamist reguleerivates seadustes ja määrustes või nende tõlgendamises või kohaldamistavades. Emitendi tegevuse kooskõlastamine ükskõik millise eeltoodud muudatusega võib tuua kaasa lisakulutusi, mida Emitendil on raske ette näha või mis võivad omakorda oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi ja finantsseisundit.

Investeeringustrateegia rakendamine

Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Emitendile 16 äripinda, mille kogurendipind on 153 400 m². Emitent kasutab Pakkumise tulusid, et olemasolevat kinnisvaraportfelli arendada. Tulu saab kasutada ka võimalike tulevaste omandamiste jaoks. Pikaajalises vaates soovib Emitent oma kinnisvaraportfelli oluliselt laiendada, omandades atraktiivseid äripindu, esmajoones kontori- ja jaekaubanduskinnisvara Leedu, Läti ja Eesti kesksetes ja strateegilistes asukohtades. Investeeringustrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihtmärkide ebasoodsad majandustingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali.

Võimalikuks omandamiseks sobiva kinnisvara kättesaadavus sõltub kinnisvaraturu kogusuurusest, uute projektide arendamisest, tootluse dünaamikast ja üldisemalt makromajanduslikest tingimustest. Colliersi andmetel tehti Balti riikides 2019. aastal kinnisvaratehinguid 1,01 mld euro eest. 2019. aasta lõpus oli Balti riikide pealinnades kokku ligikaudu 2,0 mln m² GLA kontoripinda ning ligikaudu 0,4 mln m² on hetkel ehitamisel. 2019. aasta lõpus oli Tallinnas, Riias ja Vilniuses olemasolevat GLA jaekaubanduspinda kokku ligikaudu 2,2 mln m² ning ligikaudu 0,2 mln m² on hetkel ehitamisel. Viimastel aastatel on hoogustunud uute projektide arendamine ning suurem osa uutest arendustest on seni edukalt suutnud rentnikke meelitada. Kõik kinnisvaraobjektid ei vasta emitendi investeerimissihtmärkide valikukriteeriumitele. Emitent otsib turu parimat kinnisvara kesksetes ja strateegilistes asukohtades, mille järele on rentnike seas suur nõudlus.

Ärikinnisvara kättesaadavus oleneb ka nende omanike müügivalmidusest ja see kipub suurenema, mida väiksemaks muutuvad tulemuslikkuse nõuded kinnisvaraturul. See võib aga põhjustada kõrgeid müügihindu, mis teeb investeerimise majanduslikult mitteotstarbekaks. Kinnisvara hindu võib kergitada ka kinnisvarainvestorite intensiivne omavaheline konkurents. Konkurentidel võib olla rohkem rahalisi vahendeid ja madalam kapitalikulu, mis võimaldab neil maksta kõrgemat hinda.

Emitendi pikaajaline eesmärk on saavutada LTV-suhe 50%. Võime hankida atraktiivsetel tingimustel laenu on oluline osa investeerimisstrateegiast. Laenukapitali kättesaadavus ja atraktiivsus on seotud intressimäärade ja üldise olukorraga finantsturgudel. Suuremad intressimäärad ja negatiivne atmosfäär turgudel võib piirata Emitendi võimet järgida oma kinnisvarastrateegiat.

Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt mittelikviidsed

Investeeringud kinnisvarasse võivad olla suhteliselt mittelikviidsed näiteks, kuid mitte ainult järgmistel põhjustel: rendisuhete pikaajalisus, ärikinnisvara kohandamine konkreetse rentniku nõudmiste järgi ning muutuv nõudlus ärikinnisvara järele. Mittelikviidsus võib mõjutada Emitendi võimet oma portfelli mitmekesistada või kinnisvara õigeaegselt ja/või rahuldava hinna eest võõrandada muudatuste korral majanduses, kinnisvaraturul või muudes tingimustes. See võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit, tegevustulemusi ja väljavaateid.

Kui Emitent peab investeeringud ükskõik millisel ajal võõrandama (näiteks seoses laenu andnud panga nõudmisega), siis puudub tagatis, et turutingimused on varast vabanemiseks (vabatahtlikult või muul viisil) soodsad või et Emitent saab sellise vara võimalikult tasuvalt võõrandada. Majanduslanguse ajal võib teatavat tüüpi kinnisvara võõrandamine osutada iseäranis keeruliseks. Kui turutingimused ei ole soodsad, ei pruugi Emitendil õnnestuda kinnisvara kasumlikult võõrandada – võib isegi juhtuda, et Emitent peab kinnisvara võõrandama kahjumiga. Lisaks sellele ei pruugi emitent suuta kõiki investeeringuid võõrandada ja see

hoiaks kinni vastavasse kinnisvarasse investeeritud kapitali, mis võib pärssida emitendi võimet kasutada ära muid investeerimisvõimalusi.

Auditeerimata *pro forma* finantsteave ei pruugi anda õiget pilti emitendi varasematest või tulevastest finantsseisunditest või äritulemustest

Jaotises 9.2 „*Pro forma* finantsteave“ toodud auditeerimata *pro forma* raamatupidamisaruande eesmärk on näidata Galerija SPV omandamise võimalikku mõju Emitendi tulemustele ja finantsseisundile, kui tehing oleks toimunud *pro forma* finantsteabes esitatud ajal. Auditeerimata *pro forma* teave on mõeldud üksnes illustratiivsel eesmärgil. Oma iseloomu tõttu käsitleb *pro forma* finantsteave hüpoteetilist olukorda, kuidas oleks kujunenud emitendi kasumiaruanne juhul, kui Galerija SPV oleks omandatud 1. jaanuaril 2019. Kuna Galerija SPV omandamine on juba kajastatud Emitendi uusima majandusaruande bilansis, puudub vajadus *pro forma* bilansi järele.

Pro forma korrigeerimised põhinevad kättesaadaval teabel ja Fondivalitseja oletustel. Puudub kindlus, et Emitendi tegelik finantsseisund või tulemused oleksid kujunenud *pro forma* finantsteabe oletuste kohaselt või et *pro forma* finantsteabe koostamisel kasutatud oletused osutuvad tulevikus õigeks.

Spetsiifilised investeerimiskid

Seoses kinnisvara kujul tehtavate investeeringutega tekivad Emitendil omandiõigusega seotud kohustused, mis hõlmavad kulude, maksude tasumist, kinnisvara korrashoidu ja parendusi ning lõpuks sellise vara võõrandamist. Turu või valitsusasutuste nõudmiste või muude õiguslike nõuete täitmiseks tehtavad halduskulud võivad osutuda märkimisväärseks ja ettenägematuks. Peale selle on hüpoteekfinantseerimine kohati struktureeritud selliselt, et põhisumma tuleb tervenisti või olulises osas maksta alles tähtaja saabudes, mis suurendab riski, et tähtaja saabudes võib ilmnedu makseviivitus. Samas eksisteerib oht kapital osaliselt või tervikuna kaotada ja investorid ei tohiks Osakuid märkida, kui nad ei ole valmis sellise kaotusega toime tulema.

Konkurentsiküsimused

Äripindade valdkonnas valitseb konkurents. Selleks, et hoida oma vara atraktiivsena, peab Emitent kiiresti reageerima konkurentsitingimustes toimuvatele muutustele. Konkurentide tegevusele võib reageerida näiteks kinnisvaraobjektidele uute võimaluste lisamisega (näiteks arukate tehnoloogiate ja keskkonnanahenduste näol), sisustuse väljavahetamisega, rendimaksete allahindlusega ning intensiivsema reklaami- ja turundustegevusega. See võib tuua kaasa märkimisväärsed ettenägematud kulutusi ja kahjustada Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Uusarenduste tellimine suurendab äripindade pakkumist. Kui suurenenud pakkumist ei saada omakorda suurem nõudlus äripindade järele, siis võib see suurendada vakantsi- ja vähendada rendimäära turul, esmajoones just vanematel ja vähem kvaliteetsetel pindadel, sest rentnikud kipuvad eelistama uuemaid ruume. Seega võib vilkam arendustegevus Balti riikide kontori- ja jaekaubanduspindade turul kahjustada Emitendi renditulu ja seeläbi ka Emitendile kuuluva kinnisvara väärtust, Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Kinnisvaraarenduse risk

Emitent võib teatavas ulatuses investeerida probleemsesse varasse, arendamata maasse ja teatavatesse arenduspindadesse. Samalaadseid investeeringuid võib teha ka äriühingutesse või ettevõtjatesse sihiga omandada või rentida maad, mida kaasinvestorid saavad soodsatel tingimustel rentida. Arendamata maa ja arenduspindadega kaasneb tavaliselt suurem risk kui olemasoleva kinnisvaraga, sest need ei tooda äritulu, aga tekitavad väljaminekuid, näiteks ehitus- ja arenduskulud, kinnisvaramaksud ja kindlustus. Arendustegevusega seotud riskid hõlmavad ka kapitali ja ressursside kulutamist projektidele, mis võidakse hiljem kõrvale heita, ehituskulude ülekulu, ajalisi viivitusi ja võimalust, et vakantsi- ja rendimäärad võivad osutuda oodatust vastavalt suuremaks ja väiksemaks.

Kui Emitendi kolmandatest isikutest töövõtjad ei tule kas omal süül või hooletuse tõttu või Emitendi suutmatuse tõttu töövõtjaid nõuetekohaselt juhendada, edukalt toime teenustega, mille osutamiseks nad on palgatud, võib see oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit, tegevustulemusi ja väljavaateid.

Riskide maandamine

Fondivalitseja võib teatavate investeeringute puhul kasutada riskide maandamise võtteid, et kaitsta vara näiteks ebasoodsate muutuste eest intressimäärades. Sellised tehingud võivad küll vähendada teatavaid riske, aga nendega kaasnevad teist tüüpi riskid. Kui mõni tuletisinstrument tuleb laenu graafikust varasemate ettemaksete, muude finantstingimuste muutumise või kogu laenu ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu enneaegselt lõpetada, võib riskide maandamise lõpetamine osutuda väga kulukaks (olenevalt turul kehtivast intressimäärast).

Ehkki Emitent võib nende maandamismehhanismide kasutamisest kasu saada, võivad ootamatud muudatused intressimäärades või valuutakurssides lõppeda Emitendi jaoks veelgi halvema tootlusega, kui maandamistehingute kasutamata jätmine.

Toetumine Fondivalitseja tööle

Emitendi varaportfelli valitsetakse emitendiväliselt ja Emitent toetub Fondivalitsejale ja Fondivalitseja kogemustele, oskustele ja otsustusvõimele sobivate investeeringute tuvastamisel, valimisel ja nende omandamise üle läbirääkimiste pidamisel. Lisaks sellele sõltub Emitent sellest, kas Fondivalitsejal õnnestub edukalt rakendada Emitendi investeerimispõhimõtteid ja -strateegiaid ning luua kokkuvõttes soovitud tasuvusega kinnisvarainvesteeringute portfelli. Puudub tagatis, et Fondivalitsejal õnnestub saavutada Emitendi eesmärgid.

Ühtlasi vastutab Fondivalitseja Emitendi asjaajamise igapäevase juhtimise ja haldamise eest ning Fondivalitseja teenuste katkemine võib märkimisväärselt segada Emitendi tegevust, kuniks leitakse sobiv asendus. Fondivalitsejal on FI väljastatud alternatiivse investeerimisfondi fondivalitseja tegevusluba. Kui see tegevusluba mingil põhjusel tühistatakse või peatatakse, ei või Fondivalitseja Emitenti enam valitseda. Sellisel juhul läheb Emitendi valitsemine üle Emitendi depositooriumile, kes peab leidma uue Fondivalitseja või alustama likvideerimist. Selle aja vältel pole Emitendil tegevust juhtkonda, mis võib mõjuda negatiivselt Emitendi finantstulemustele.

Lisaks sellele võib juhtuda, et Fondivalitseja juhatuse või nõukogu liikmetel on otseselt või kaudselt oluline huvi Emitendi kaalutava tehingu vastu või huvide konflikt Emitendiga. Emitendi nõukogul on õigus otsustada huvide konfliktide üle.

Emitendil ja selle tütarettevõtjatel pole töötajaid. Emitendi Fondivalitseja vajab töötajaid Emitendi valitsemiseks ja seotud teenuste osutamiseks. Seega sõltub Emitendi tegevuse õnnestumine Emitendi Fondivalitseja võimest palgata, motiveerida ja hoida tööl vajalike oskuste, teadmiste ja kogemustega asjatundjaid. Fondivalitseja ootamatu lahkumine ja viivitused asendusvalitseja valimisel võivad avaldada negatiivset mõju Emitendi tegevusele, Emitendi strateegia rakendamisele ja finantstulemustele.

Vaidlustega seotud riskid

Emitendil pole hetkel pooleli olevaid maksu- ega tsiviilkohtuasju ega muid vaidlusi, mis võiksid avaldada märkimisväärt negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tuludele.

Emitent tegeleb kinnisvarasse investeerimisega ja vastavate kinnisvaraobjektide pind renditakse välja. Eksisteerib oht, et Emitent võib sattuda õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. Kui sellised vaidlused lõppevad halvasti, võib see kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ja rahavoogusid. Fondivalitseja annab endast parima, et sõlmida lepinguid korrektselt ning olla lugupidav suhetes kõikide vastaspooltega. Kõik arusaamatused püütakse lahendada kahepoolsete kokkulepetega. Vaatamata sellele ei ole vaidluste tekkimist võimalik välistada.

Väliste teenuseosutajate kasutamine

Fondivalitseja kasutab Emitendi kinnisvara haldamise ja ehitamisega seotud tegevuses väliseid teenuseosutajaid, enamasti Emitendi haldamise, samuti arendusprojektide kavandamise jaoks. Selliste väliste teenuste kättesaadavus, tingimused, hind ja kvaliteet, samuti võimalus kanda teenuste hinnatõus üle rentnike arvele on Emitendi äritegevuse seisukohast olulised. Suutmatus teenuseid osutada või suurenenud teenusekulud rentnike arvele kanda, võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi ja finantsseisundit. Fondivalitseja seda siiski oluliseks riskiks ei pea, sest esiteks rakendab Fondivalitseja väliste teenuseosutajate valimisel nõuetekohast hoolsust ning teiseks, isegi kui mõni teenuseosutaja ei osuta teenust, suudab Fondivalitseja leida asenduse või osutab vastavat teenust ise.

Kindlustuskaitse

Emitendi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks, et hüvitada tema kinnisvara kahjustustega seotud kahju, sealhulgas saamatajäänud rent. Emitendi strateegia kohaselt peab iga kinnisvaraobjekti kindlustus katma vähemalt 18 kuu rendisumma tulekahju, hävingu või muude sündmuste korral, mis võivad kinnisvara kahjustada. Kui kahju ületab kindlustuslepinguga kaetud summa, võib see kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Keskkonnavastutus

Emitent võidakse kinnisvara omanikuna võtta vastutusele kinnisvaral toimuva tegevusega põhjustatud keskkonnakahju eest, kui selline tegevus ei vasta kohaldatavatele regulatsioonidele. Ehkki Fondivalitseja hinnangul ei kasutata Emitendi investeerimissihtmärke üldjuhul sellisteks tegevusteks, mis võiksid keskkonnale ohtlikud olla, ei saa välistada Emitendi vastutuselevõtmist Emitendile kuuluval kinnisvaral toimuva keskkonnakahju eest. Keskkonnavastutuse rakendamine võib oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi ja finantsseisundit.

Tehnilised riskid

Emitent investeerib küll olemasolevate kinnisvaraobjektide hooldamisse ning teostab võimalike kinnisvarainvesteeringute põhjaliku tehnilise ülevaatus, aga see ei välista selliste tehniliste probleemide ilmumist, nagu ehituspraak, muud peidetud vead ja saaste. Tehniliste probleemide kõrvaldamine võib nõuda suuremahulisi investeeringuid, kahjustada Emitendi finantsseisundit ja rahavoogusid.

Osakute, Noteerimise ja Teisese Noteerimisega seotud riskid

Tururiskid ja volatiilsus

Puudub tagatis, et Osakutega hakatakse Pakkumise järgselt Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsidel aktiivselt kaupleva. Osakud on olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 6. juulist 2016 ja sellest ajast saadik on Osakutega kauplemise kogukäive olnud üle 40 mln euro. Osakud on olnud noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil alates 23. detsembrist 2017 ja sellest ajast saadik on Osakutega kauplemise kogukäive olnud üle 16 mln euro. Pole mingit garantiid, et Nasdaq Tallinna või Nasdaq Stockholmi börsil kujuneb välja ja säilib aktiivne kauplemisturg.

Osakute likviidsus mõjutab nende turuhinna kujunemist. Pakkumishind ei pruugi pärast noteerimist esindada Osaku turuhinda. Lisaks sellele võib nii turuhind kui ka kauplemismaht mitmesugustele teguritele reageerides märkimisväärselt kõikuda, näiteks seoses muudatustega Fondi tegelikes tulemustes ja investorite ja analüütikute oodatavates tulevastes tulemustes, kinnisvaraturul toimuvate arengute ning üldiste majandustingimustega, võrreldavate ettevõtete hindamisega ja üldiste suundadega aktsiaturul. Emitendil ja Fondivalitsejal puudub kontroll selliste tegurite üle nagu üldised makromajanduslikud ja aktsiaturu suundumused. Seetõttu eksisteerib risk, et Osaku hinna areng ei peegelda Fondi tegevustulemusi, eriti just aktsiaturu languse ajal. Kuna avalikult kaubeldavate väärtpaberite hinnad võivad nii tõusta kui ka langeda, ei pruugi Osakuid omandavad investorid saada neid järelturul ostuhinna eest või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Peale selle pole Osakuid võimalik Osakuomaniku taotlusel tagasi osta, mis tähendab, et Fondivalitseja ei osta Osakuid tagasi nende NAV-i eest. Osakuomanik saab oma Osakuid võõrandada üksnes börsil kaubeldes või börsiväliselt kolmanda isikuga kokkulepitud hinna eest. Seega võib juhtuda, et Osakuomanik peab oma Osakud maha müüma Osaku NAV-ist madalama hinnaga.

Ebasoodsad muudatused Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes

Igasugune ebasoodne muudatus Emitendi finantsseisundis või väljavaadetes võib olulisel määral kahjustada Osakute likviidsust ning viia turuhinna märgatavalt alla.

Osakute uued emissioonid

Tulevikus võidakse emiteerida uusi Osakuid, et finantseerida uue kinnisvara omandamist, vähendada võlgnevusi või muudel põhjustel. See võib tingida Osakuomanike osaluse lahjenemise. Peale selle võivad uued emissioonid vähendada Osaku pealt saadavat tulu ja Osaku NAV-i. Seetõttu võib tulevikus täiendavate Osakute pakkumine avaldada Osakute turuhinnale negatiivset mõju.

Kui Emitendi Osakuomanik otsustab Emitendi potentsiaalsete tulevaste emissioonide ajal mitte märkida või kui tal ei lasta märkida täismahus Osakuid, milleks tal on õigus, siis väheneks vastavalt selle Osakuomaniku proportsionaalne osalus ja hääletamisõigus Fondis ning selle võrra väheneks ka Osakuomaniku algsete Osakutega esindatud Fondi Osakute määr.

Tulevased dividendid

Garanteerida ei saa tulevikus jaotiste maksmist Emitendi rahavoogudest ega ka makstavate dividendide suurust. Fondivalitseja eesmärk on maksta Osakuomanikele välja vähemalt 80% jaotatavast rahavoost, st rahavoog äritegevusest, millest on maha arvatud kinnisvara kvaliteedi säilitamiseks vajalikud kapitalimahutused ja finantseerimiskulud. Emitendi võime või valmidus jaotusi teha sõltub muudest teguritest, nagu emitendi finantsseisund, kapitalimahutused ja tulevaste rahavoogude väljavaade. Neid tegureid mõjutavad mitmesugused Emitendile ja tegevusvaldkonnale omased riskid. Jaotiste maksmine pole seega kindel.

Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel noteeritud fondina kehtivad Fondile nii Eesti kui ka Rootsi seadused, regulatsioonid ja eeskirjad

Rootsi seadused, regulatsioonid ja eeskirjad võivad teatavates küsimustes esineda võrreldavatest Eesti seadustest, regulatsioonidest ja eeskirjadest. Vastavusnõuetes esinevate erinevuste tõttu võib Fond puutuda kokku täiendava regulatiivse koormusega. Kui Eesti ja Rootsi kohaldatavate seaduste, regulatsioonide ja eeskirjade vahel esineb erinevusi, peab Emitent täitma rangemaid eeskirju ja võib seetõttu kanda täiendavaid kulusid ja vajada lisaressursse.

Valuutakursi kõikumised

Fond kasutab oma äritegevuses eurot, mis on ametlik valuuta igas Balti riigis. Fondi portfellis oleva kinnisvara tekitatud rahavood on eurodes ja seetõttu on nende põhiväärtus samuti eurodes. Fond maksab dividende eurodes, aga Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid omavad Osakuomanikud saavad dividendide väljamaksed üldjuhul Rootsi kroonides. Valuuta konverteerimisega dividendi maksmisel tegeleb Euroclear Sweden. Kui euro peaks Rootsi krooni suhtes odavnema, siis võib see omakorda vähendada investeeringute või dividendide väärtust. Euro kallinemine võib seda aga suurendada. Kui Euroclear Swedenis hoitavaid Osakuid omava investori esmane valuuta ei ole Rootsi kroon, siis puutub vastav investor kokku täiendavate valuutavahetuskursiga seotud riskidega.

Fondile kehtivad väärtpapierite emiteerimisega seotud regulatiivsed ja õiguslikud riskid

Kui Emitent laseb teatavas jurisdiktsioonis või teatavasse jurisdiktsiooni välja Osakuid või muid väärtpabereid, siis võidakse Emitendile kohaldada kohaliku õiguse alusel või reguleerivate ametiasutuste kehtestatud registreerimis-, tunnustamis- või kvalifikatsiooninõudeid või emissioon sootuks keelata. Fondivalitseja teeb kõik endast sõltuva, et piiranguid jälgida, aga pole võimalik välistada olukorda, kus Emitendi suhtes võidakse piirangute kehtestamise ebaselguse ja piirangutega seotud tavade mitmetähenduslikkuse tõttu või muul põhjusel viia läbi regulatiivne (järelevalve) või kohtulik menetlus, mille tulemusena võidakse kehtestada trahvid või meetmed või võtta Fondivalitseja vastutusele kahjude eest.

Emitendi Osakute müümine tulevikus

Pärast Pakkumise lõpuleviimist kuulub Fondi olemasolevatele Osakuomanikele 76.6% kõikide Osakute koguarvust eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 34 584 124 (sealhulgas Pakkumise Osakud Suurendamisvõimaluse raames koguarvuga 17 292 062) emiteeritakse ja senised Osakuomanikud ei märgi käesoleva Pakkumise raames Pakkumise Osakuid. Juhul kui Suurendamisvõimalust ei kasutata, kuulub pärast Pakkumise lõpuleviimist Fondi olemasolevatele Osakuomanikele 86.8% kõikidest Osakutest tingimisel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 17 292 062 (väljaarvatud Suurendamisvõimalus) emiteeritakse Pakkumise raames ja senised Osakuomanikud ei märgi Pakkumise raames. Suure hulga Osakute müümine (või turul valitsev ootus selliseks müügiks) võib Osaku turuhinda negatiivselt mõjutada.

Puudub tagatis seoses seaduste või praktika muutumisega

Osakutele kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi. Osakuid reguleerivad Eesti seadused (sealhulgas, kuid mitte ainult maksuseadused) ja regulatsioonid võivad Osakute kehtivuse vältel muutuda ning võivad tulla uued kohtuotsused ja/või kasutusele võidakse võtta uued haldustavad. Puudub tagatis pärast Osaku ostukuupäeva seadustes või regulatsioonides toimuvate muudatuste või uute kohtuotsuste või haldustavade mõju kohta. Seetõttu võivad muudatused oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, finantsseisundit, tegevustulemusi ja/või tulevikuväljavaateid.

Ebasoodsad muudatused maksukorras, mis kehtib Osakutega tehtavatele tehingutele või Osakute alusel saadavatele dividendidele, võivad suurendada osakuomanike maksukoormust ja kahjustada seeläbi Osakutesse tehtud investeeringute tasuvust.

Kohtumenetlus Eestis ja välisriikide kohtute otsuste jõustamine

Emitent ja Fondivalitseja on registreeritud Eestis ja Fondivalitseja asukoht on samuti Eestis. Fondi Tingimustest tulenevate õiguste ja kohustustega ning Fondivalitseja sellekohaste tegevustega seotud vaidlused lahendatakse Eesti kohtutes. Seega võib Rootsis, Soomes või Taanis või mujal väljaspool Eestit asuvatel investoritel olla keerulisem ja kulukam esitada kohtumenetluse raames nõudeid või muid dokumente, kui see menetlus toimub Eestis ja mitte nende kodumaal. Investoril võib näiteks tekkida kohustus tõlkida eesti keelde Prospekt või muu võõrkeelne Fondi dokument. Kui mõne välisriigi kohus võtab vastu Fondi või Fondivalitseja suhtes algatatud menetluse, tuleb Eestis tunnustada ja jõustada Euroopa Liidu liikmesriikide (v.a Taani) kohtute tehtud otsuseid lähtuvalt nõukogu määrusest (EÜ) nr 1215/2012 või Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EÜ) 805/2004 ilma erimenetluseta. Seejuures võib jõustamisprotsess olla keerulisem ja kallim kui investori kodumaal.

Nasdaq CSD SE

Osakud seotakse Balti riikide piirkonna väärtpaberite keskdepositooriumi Nasdaq CSD SE (*Societas Europaea*) kontopõhise süsteemiga. Osakutega seotud kliiring ja arveldamine toimub depositooriumi elektroonilises registris. Seega sõltuvad investorid Nasdaq CSD SE elektroonilise registri toimimisest.

Väärtpaberite elektrooniline register tähendab, et väärtpaberitunnistusi ei väljastata ja väärtpaberite omandiõigused registreeritakse digitaalselt. See tähendab, et Osakuomanikel on õigus kasutada Osakuomanike õigusi alles pärast seda, kui Osakuomanik on kantud Osakuomanike nimekirja, mida haldab Nasdaq CSD SE. Seetõttu sõltuvad investorid Nasdaq CSD SE kontopõhise süsteemi funktsionaalsusest ja seetõttu peab Osakuomanik mis tahes õiguste kasutamiseks tuginema Nasdaq CSD SE protseduuridele.

Kahekordne sidumine väärtpaberite keskdepositooriumitega

Kõik kaubeldavad Osakud registreeritakse Väärtpaberite Registris. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavaid Osakuid hoitakse kontohalduri kaudu ning need kajastuvad Euroclear Swedenis. Euroclear Swedenile kuulub osalus kõikides Rootsisis registreeritud Osakutes (vaata määratlust allpool jaotises „TEENUSEOSUTAJAD – EUROCLEAR SWEDEN“), et võimaldada Osakute kliiringut ja arveldust sertifitseerimata registrikande vormis Euroclear Swedenis registris tegelike kasusaajate kasuks. Eksisteerib oht, et see lahendus võib tekitada logistilisi ja tehnilisi probleeme nendele Osakuomanikele, kelle Osakuid hoitakse Euroclear Swedenis. Selline ohud võivad põhjustada häireid näiteks Osakute ülekandmise väärtpaberite keskdepositooriumite vahel, samuti dividendide ja väärtpaberite keskdepositooriumite kaudu saadatud sõnumite kättesaamises.

Nasdaq Tallinna börsi ja Nasdaq Stockholmi börsi erinevad omadused

Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel on erinev kauplemissaeg, erinevad kauplemisomadused (sealhulgas kauplemismahud ja likviidsus), erinevad kauplemis- ja noteerimiseeskirjad ja investorite baas (sealhulgas erinev osalus jae- ja institutsionaalsel tasandil). Nende erinevuste tõttu ei pruugi Osakute kauplemishind Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel alati olla võrdne. Samuti võib erineda likviidsus Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel.

Osaku hinna kõikumine Nasdaq Tallinna börsil võib oluliselt ja ebasoodsalt mõjutada Osaku hinda Nasdaq Stockholmi börsil ja vastupidi. Euro ja Rootsi krooni vahetuskursi kõikumine võib samuti oluliselt ja ebasoodsalt mõjutada Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel noteeritud Osakute hinda.

4. PAKKUMISE TINGIMUSED

4.1. ÜLDINE TEAVE

Pakkumise käigus Fondivalitseja pakub ja Fond emiteerib kuni 17 292 062 Pakkumise Osakut. Ükski praegune Osakuomanik ei müü Pakkumise käigus ühtegi Osakut. Fondivalitsejal on jaotamisprotsessi lõpuleviimise otsustamise ajal õigus kasutada Suurendamisvõimalust, arvestades pakkumise käigus tekkinud kogunõudlust ja nõudluse kvaliteeti. Suurendamisvõimaluse kasutamise korral on Fondivalitsejal õigus suurendada uute pakutavate Osakute arvu kuni täiendava 17 292 062 Pakkumise Osaku võrra.

Pakkumine koosneb (i) Jaepakkumisest Eestis ja Leedus ning (ii) Institutsionaalsest Pakkumisest Eestis ja väljaspool Eestit, tuginedes teatavatele eranditele, mis on lubatud iga jurisdiktsiooni seaduste alusel, kus Institutsiooniline Pakkumine läbi viiakse. Pakkumises osalevaid investoreid nimetatakse ühiselt „Investoriteks“, Jaepakkumise Investoreid „Jaeinvestoriteks“ ja Institutsionaalse Pakkumise investoreid „Institutsionaalseteks Investoriteks“.

Prospekti on kinnitanud FI, Eesti Vabariigi – EL-i liikmesriik, kus Fond on registreeritud – pädeva ametiasutusega.

Pakkumine toimub 9. juunil 2020 toimunud Osakuomanike iga-aastase üldkoosoleku otsuse alusel, mille kohaselt tegid Osakuomanikud otsuse kinnitada Osakute emiteerimine 2020. aasta jooksul otsuses sätestatud tingimustel. 9. juuni 2020 Osakuomanike üldkoosolek peeti korduskoosolekuna, millele oli registreerunud 17,03% kõikidest hääletest. Fondivalitsejal on luba viia läbi Jaepakkumine Leedus pärast seda, kui FI on Prospekti avaldanud ja teatanud Leedu finantsjärelevalve asutust Prospekti registreerimisest Prospektimääruse artikli 25 kohaselt.

Peale selle on Fondivalitseja, vastavalt Eesti investeerimisfondide seadusele, teavitanud FI-le oma kavatsusest turustada Osakuid teatavates teistes Euroopa Liidu liikmesriikides kutselistele investoritele Institutsionaalse Pakkumise raames. FI saatis vastava teavituse edasi asjassepuutuvate liikmesriikide pädevatele asutustele ja Fondivalitsejal on luba Pakkumise Osakute turustamiseks Institutsionaalsetele Investoritele nendes liikmesriikides, kuhu teade on edastatud. Lisateavet pakutavate Osakutega seotud

müügipiirangute kohta leiate allpool jaotises 4.17 „Pakkumise tingimused – Müügipiirangud“ ning Osakutega seotud õiguste kohta jaotises 6 „Osakud ja Osakuomanike õigused“.

Fondivalitseja on teadlik ühe suurosakuomaniku võimalikust kavatsusest märkida Pakkumise raames rohkem kui viie protsendi ulatuses Pakkumise Osakuid.

Fondivalitseja loodab Pakkumise tulemusel, sealhulgas Uute Osakute lõpliku arvu, avalikustada 23. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval Veebisaidil ning Nasdaq Tallinna ja (<http://www.nasdaqbaltic.com/market/>) and Nasdaq Stockholmi kaudu (<http://www.nasdaqomxnordic.com/>).

4.2. PAKKUMISPERIOOD JA PAKKUMISE AJAKAVA

Investorid võivad esitada ostukorraldusi pakutavate Osakute ostmiseks (*Ostukorraldus*) Pakkumisperioodi vältel, mis algab 8. oktoobril 2020 kell 10.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) ja lõppeb 22. oktoobril 2020 kell 16.00 (Ida-Euroopa suveaja – Eesti aja järgi) (*Pakkumisperiood*).

Alltoodud ajakavas on toodud Pakkumisega seotud olulisemad kuupäevad.

8. oktoober 2020 kuni 22. oktoober 2020	Pakkumisperiood
23. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Pakkumise tulemuste ja Pakkumise Osakute jaotamise määramine ja teatamine (<i>Jaotamise Kuupäev</i>)
27. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Uute Osakute ülekandmine investoritele ja Uute Osakute eest tasumine (<i>Arvelduspäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Tallinna börsil (<i>Tallinna Noteerimiskuupäev</i>)
28. oktoober 2020 või sellele lähedane kuupäev	Kauplemise algus Nasdaq Stockholmi börsil (<i>Stockholmi Noteerimiskuupäev</i>)

Fondivalitseja võib eelpool mainitud kuupäevi muuta, kui on pidanud nõu Korraldajaga. Kui märgitud kuupäevades tehakse muudatusi, siis avaldatakse sellekohane teavitus Prospektimääruses toodud korras. Kui Fondivalitseja leiab, et märkimiskuupäevade muutmine on oluline tegur, mis mõjutab Pakkumise Osakute hindamist, siis tehakse vastavad muudatused avalikuks käesoleva Prospekti lisana.

Fondivalitseja jätab endale õiguse pikendada Pakkumisperioodi, kui seda peetakse vajalikuks. Fondivalitsejal on õigus pikendada Pakkumisperioodi enne Pakkumisperioodi lõppu maksimaalselt kahe nädala võrra. See tähendab, et Fondivalitsejal on õigus Pakkumisperioodi pikendada kuni 5. novembrini 2020. Juhul, kui Fondivalitseja otsustab kasutada Pakkumisperioodi pikendamise õigust, teavitab ta avalikust Pakkumisperioodi pikendamisest vähemalt üks tööpäev enne Pakkumisperioodi lõppu vastava teavitusega Kodulehel ning läbi Nasdaq Tallinna (<https://nasdaqbaltic.com/et/>) ja Nasdaq Stockholmi (<http://www.nasdaqomxnordic.com/>) ja indikatiivne ajakava nagu märgitud üleval, nihkub vastavalt edasi.

4.3. ÕIGUS PAKKUMISES OSALEDA

Institutsionaalne Pakkumine

Institutsionaalne Pakkumine on suunatud Prospektimääruse artikli 2 punkt e tähenduses kutselistele investoritele Eestis ja teatavates Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriikides ning muudele valitud investoritele, toetudes teatavatele eranditele vastavate Lepinguriikide seadustes. Institutsionaalne Pakkumine ei toimu avalikult.

Jaepakkumine

Jaepakkumine koosneb Osakute pakkumisest kõikidele füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis ja Leedus välja arvatud isikutele, kes on kutselised investorid Eesti väärtpaberituru seaduse § 6 lõike 2 ja Prospektimääruse artikli 2 punkti e tähenduses ning peaksid oma pakkumise esitama Institutsionaalse Pakkumise raames.

Pakkumises kasutatakse järgmisi mõisteid:

- 1) füüsiline isik on „Eestis“ ja tal on õigus Jaepakkumises osaleda, kui täidetud on kõik järgmised tingimused: (i) isikul on Väärtpaberite Registris väärtpaberikonto; (ii) isiku Väärtpaberite Registris registreeritud aadress seoses väärtpaberikontoga asub Eestis; (iii) isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu korralduse (nagu määratletud allpool) pakutavate Osakute ostmiseks;
- 2) juriidiline isik on „Eestis“ ja tal on õigus Jaepakkumises osaleda, kui täidetud on kõik järgmised tingimused: (i) isikul on Väärtpaberite Registris väärtpaberikonto; (ii) isiku Väärtpaberite Registris registreeritud aadress seoses

väärtpaberikontoga asub Eestis või isiku Väärtpaberite Registris registreeritud registrikood on Eesti äriregistri registrikood; (iii) isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu korralduse (nagu määratletud allpool) pakutavate Osakute ostmiseks;

- 3) füüsiline isik on „Leedus“ ja tal on õigus Jaepakkumises osaleda, kui täidetud on kõik järgmised tingimused: (i) isikul on väärtpaberikonto finantsasutuses, mis on Tallinna väärtpaberibörsi liige või Nasdaq CSD-i kontohaldur; (ii) isiku aadress seoses tema väärtpaberikontoga on registreeritud Leedus; (iii) isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu korralduse (nagu määratletud allpool) pakutavate Osakute ostmiseks;
- 4) juriidiline isik on „Leedus“ ja tal on õigus Jaepakkumises osaleda, kui täidetud on kõik järgmised tingimused: (i) isikul on väärtpaberikonto finantsasutuses, mis on Tallinna väärtpaberibörsi liige või Nasdaq CSD-i kontohaldur; (ii) isiku aadress seoses tema väärtpaberikontoga on registreeritud Leedus või isiku registrikood on Leedu äriregistri registrikood; (iii) isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu korralduse (nagu määratletud allpool) pakutavate Osakute ostmiseks;

4.4. OSTUKORRALDUSE ESITAMINE

Ostukorraldusi saab esitada üksnes täisarvu Osakute kohta. Ostukorralduse miinimumkogus on 1000 Osakut. Ostukorraldusi saab Pakkumisperioodi vältel igal ajal tagasi võtta (ja esitada uusi korraldusi). Investoritel on õigus esitada mitu ostukorraldust – sellisel juhul koondatakse ühe investori mitu ostukorraldust jaotamise eesmärgil üheks ostukorralduseks.

Investor peab tagama, et igasugune ostukorralduses sisalduv teave vastab tõele, on täielik ja loetav. Poolikute või vale või loetamatu sisuga ostukorralduste või selliste ostukorralduste, mis pole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi ajal, ning mis ei vasta kõikidele käesolevates tingimustes esitatud nõuetele, vastuvõtmisest võidakse keelduda.

Investor võib ostukorraldust igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu muuta või selle tagasi võtta vastavalt jaotises „Ostukorralduse tagasivõtmine või muutmine“ kirjeldatud korrale. Ostukorralduse esitamisega Investor:

- kinnitab, et on Prospekti või selle eestikeelse tõlke ja/või selle kokkuvõtte leedukeelse tõlke läbi lugenud ja sellest aru saanud ning nõustub Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimustega;
- kinnitab jaeinvestorina Eestis või Leedus, et on Fondi investorile esitatava põhiteabe läbi lugenud;
- kinnitab jaeinvestorina, et asub Eestis või Leedus, ning talle ei kohaldu muu jurisdiktsiooni seadusi, mis keelaksid tal Ostukorraldust esitada; avaldab, et tal on õigus esitada Ostukorraldus vastavalt Prospektile;
- nõustub käesolevas lõigus ja mujal Prospektis sätestatud Pakkumise tingimustega ning nõustub Fondivalitsejaga, et need tingimused kehtivad Pakkumise Osakute omandamisele investori poolt;
- tunnistab, et Pakkumine ei ole õiguslikult ega muul viisil Fondivalitseja pakutavate Osakute pakkumine (Eesti võlaõigusseaduse § 16 lõike 1 tähenduses), ning et Ostukorralduse esitamine ei anna investorile iseenesest õigust omandada Pakkumise Osakuid ega too kaasa Pakkumise Osakute müügilepingu sõlmimist;
- aktsepteerib Fondi Tingimusi ja nõustub nendega;
- aktsepteerib seda, et investori poolt ostukorralduses näidatud Pakkumise Osakute arvu käsitletakse Pakkumise Osakute maksimaalse arvuna, mida investor soovib omandada (*Maksimaalne Kogus*), ja et investor võib saada Pakkumise Osakuid vähem (kuid mitte rohkem) kui eespool mainitud Maksimaalne Märgitud kogus;
- kohustub omandama talle jaotatud arvu Pakkumise Osakuid ja maksma nende eest vastavalt käesolevatele tingimustele, kuni Maksimaalse Koguseni;
- kinnitab, et on teadlik aktsiatesse/osadesse investeerimisega seotud investeerimisriskist, mis võib osutuda suuremaks kui tema teadmised ja kogemused;
- aktsepteerib ja nõustub, et Emitendil on õigus saada Registripidajalt esitatud Ostukorralduste suhtes igapäevast teavet.
- volitab Registripidajat, Emitenti, Müügipartnerit ja Korraldajat töötlema, edastama ja vahetama teavet investori identiteedi ja vastava investori ostukorralduse sisu kohta enne Pakkumisperioodi, selle ajal ja pärast seda;
- annab finantsasutusele, läbi mille Ostukorraldus esitatakse ja Registripidajala, vastavalt olukorrale, loa parandada Ostukorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustada tehingu väärtuspäeva; (b) sisestada tehingukorraldusse väärtpaberite hulk, milleks on investorile eraldatud Osakute hulk ja tehingu kogusumma; (c) parandada või täpsustada ilmselged vead või ebakorrapärasused, mis võivad Ostukorralduses sisalduda.

Kõikide kulude või tasude eest, mida investor kannab Ostukorralduse esitamise, tühistamise või muutmise, tuleb tasuda vastavalt Korraldajate, Müügipartneri või, Jaeinvestorite puhul, vastava kontohalduri hinnakirjale. Fondivalitseja ei arvesta märkimistasusid maha investori tasutavast Pakkumishinnast.

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Eestis

Pakkumise Osakute märkimiseks peab investoril olema Väärtpaberite Registris väärtpaberikonto. Väärtpaberikonto võib avada Väärtpaberite Registri iga kontohalduri kaudu. Väärtpaberite Registri kontohalduri täielik ja ajakohane tabel on saadaval järgmisel aadressil: <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekirj/>.

Investor, kes tahab märkida Pakkumise Osakuid, peaks võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab investori väärtpaberikontot Väärtpaberite Registris ning esitama Ostukorralduse Pakkumise Osakute ostmiseks esmajoones alltoodud vormis. Investor võib Ostukorralduse esitamiseks kasutada iga meetodit või vormi, mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeenindussalis, internetis või muul viisil). Ostukorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaberikonto omanik	[investori nimi]
Väärtpaberikonto:	[investori väärtpaberikonto number]
Kontohaldur:	[investori kontohalduri nimi]
Väärtpaber:	Baltic Horizon Fundi osak
ISIN-kood:	EE3500110244
Väärtpaberite arv:	[Pakkumise Osakute arv, mida investor soovib märkida]
Hind (ühe Pakkumise Osaku kohta):	1,1566
Tehingu summa:	[Pakkumise Osakute arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga]
Vastaspool:	Baltic Horizon Fund
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99102152485
Vastaspoole kontohaldur:	Swedbank AS
Tehingu väärtuspäev:	28. oktoober 2020
Tehingu liik:	ost
Arveldusviis:	väärtpaberiülekanne makse vastu

Investor võib esitada Ostukorralduse läbi esindajakonto üksnes siis, kui investor annab esindajakonto omanikule volituse investori isiku avalikustamiseks Väärtpaberite Registri Registripidaja kirjalikus vormis. Esindajakonto kaudu esitatud ostukorraldus võetakse jaotamisel arvesse üksnes siis, kui esindajakonto omanik on investori isiku Väärtpaberite Registrile tegelikult kirjalikult avalikustanud. Muu hulgas palutakse avalikustada ka alaline elu- või asukoha aadress ja isikukood, kui tegu on füüsilise isikuga või registreeritud aadress, kui tegu on juriidilise isikuga. Investor võib esitada Ostukorralduse kas isiklikult või läbi esindaja, keda investor on volitanud (seadusega nõutud vormis) Ostukorraldust esitama. Ostukorraldus loetakse esitatuks hetkest, mil Väärtpaberite Registri Registripidaja saab vastava investori kontopidajalt nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse.

Ostukorralduse esitamine – Jaeinvestorid Leedus

Investor, kes tahab märkida pakutavaid Osakuid, peab võtma ühendust finantsasutusega, mis on Nasdaq Balticu börsi liige (Tallinna väärtpaberibörs) ja haldab investori väärtpaberikontot, ning esitama Pakkumise Osakute ostmiseks ostukorralduse vormis, mida see finantsasutus aktsepteerib ning mis on kooskõlas Prospekti tingimustega. Investor võib Ostukorralduse esitamiseks kasutada iga meetodit mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeenindussalis, internetis või muul viisil).

Nimekiri finantsasutustest, mis on Nasdaq Balticu börside liikmed, on saadaval Nasdaq Balticu börside veebisaidil <https://nasdaqbaltic.com/statistics/en/members> (Tallinna väärtpaberibörsi liikmete nägemiseks valige „Tallinn“).

Ostukorralduse esitamine – Institutsionaalsed Investorid

Institutsionaalne investor, kes soovib esitada Ostukorralduse, peaks seda tegema, teatades Korraldajale Pakkumise Osakute arvu, millest investor on huvitatud ja registreerima väärtpaberite ostmiseks tehingukorralduse vormis, mille on kindlaks määranud Korraldaja. Ostukorralduse võib esitada igal viisil, mida Korraldaja peab aktsepteeritavaks.

4.5. PAKKUMISHIND

Pakkumishinna ühe Uue Osaku kohta otsustas Osakuomanike üldkoosolek 9. juunil 2020 toimunud erakorralisel üldkoosolekul. Ühe Uue Osaku Pakkumishind on 1,1566 eurot. Uued Osakud emiteeritakse hinnaga, mis vastab Osakute keskmisele kaalutud hinnale Nasdaq Tallinna börsil perioodil aasta algusest kuni kuupäevani 7 kalendripäeva enne märkimisperioodi esimest päeva, mis on 1. oktoober 2020.

Pakkumishind on sama nii Institutsionaalse Pakkumise kui ka Jaepakkumise puhul.

4.6. PAKKUMISE KORRALDAJA JA MÜÜGIPARTNER

AS Redgate Capital, investeerimisühing, kellel on tegevusluba, mis võimaldab korraldada Baltikumis avalikke ja mitteavalikke väärtpaberiemissioone ning vastu võtta ja edastada väärtpaberitega seotud korraldusi, aadress: Pärnu mnt 10, 10148 Tallinn, Eesti, e-post: equities@redgatecapital.eu, tegutseb Eesti ja Leedu Jaepkkaumise nagu ka valitud Euroopa jurisdiktsioonides Institutsionaalse Pakkumise Korraldajana.

Leedus registreeritud tegevusloaga krediidasutus AB Šiaulių bankas, aadress Tilžės g. 149, LT-76348 Šiauliai, Leedu, tegutseb Leedu Jaepakkumise Müügipartnerina. Korraldaja ja Müügipartner või nendega seotud isikud on vajaduse korral osutanud Fondivalitsejale või selle sidusettevõtjatele pangandus- ja nõustamisteenuseid ning saanud selle eest tasu. Korraldajad ja Müügipartnerid või nendega seotud isikud võivad vajaduse korral osaleda Fondivalitseja tehingutes ja osutada Fondivalitsejale tavapärase äritegevuse käigus teenuseid. Näiteks AS Redgate Capital on tegutsenud Pakkumisega seoses Fondivalitseja finantsnõustajana. Korraldaja, Müügipartner või nendega seotud isikud võivad omandada Fondivalitseja, temaga seotud isikute või Fondi poolt väljastatud finantsinstrumente, või selliseid finantsinstrumente, mis on seotud Fondi või ükskõik millise eelnimetatud üksuse väljastatud finantsinstrumentidega.

Korraldaja, Müügipartner või nende sidusettevõtjad võivad seoses Pakkumisega ja tegutsedes investorina enda arvel, osta Pakkumise käigus Pakkumise Osakuid ning neid hoida, müüa või muul viisil käsutada. Korraldaja ja Müügipartner on kohustatud esitama teavet Pakkumise Osakute ostmise või ülalkirjeldatud tehingute tegemise kohta, kui vastava teabe avalikustamise kohustus tuleneb üldistest siduvatest seadustest või määrustest.

4.7. JAOTAMINE

Fondivalitseja koos Korraldajaga otsustab jaotamise oma äranägemise järgi pärast Pakkumisperioodi lõppu, hiljemalt 23. oktoobril 2020. Pakkumise Osakute jaotus Institutsionaalse Pakkumise ja Jaepakkumise vahel on kindlaks määramata ja ühtegi Pakkumise Osakut pole jäetud ühegi seeria jaoks samuti mitte ühegi konkreetsest jurisdiktsioonist, kus Pakkumine läbi viiakse, pärinevate Investorite jaoks. Jaotamise eesmärgil ei ole eelistatud ühtegi investorite klassi ja kõiki investoreid koheldakse võrdselt. Ostutellimuste käsitlemine jaotamise käigus ei sõltu ettevõttest, kelle kaudu või mille kaudu ostutellimus tehakse.

Pakkumise Osakute jaotamise eesmärgil liidetakse ühe investorit erinevad Ostukorraldused kokku (kui üks investor on esitanud mitu Ostukorraldust).

Korraldaja ja Müügipartner teatavad vahetult pärast pakkumistulemuste teatamist kõikidele Investoritele, kui mitu Pakkumise Osakut neile jaotati.

4.8. MAKSED JA ÜLEANDMISED

Ostukorralduse esitamisega nõustub investor maksuma märgitud Osakute eest Pakkumishinda. Alates 24. oktoobrist 2020 võib esitada Pakkumise Osakute kauplemiskorraldused lähtuvalt iga konkreetse investorit jaoks määratud ja teatatud jaotusest – need korraldused peavad jõudma vastavasse depoopanka pank viisil, mis võimaldab Osakud arveldada 27. oktoobril 2020. Maksed tuleb teha eurodes (EUR). Juhul kui Pakkumise Osakute kauplemiskorraldused jõuavad depoopanka mis tahes hilisemal kuupäeval, mis ei võimaldaks arveldada 27. oktoobril 2020, on Emitendil õigus sellist kauplemiskorraldust mitte arvesse võtta ja tühistada vastavate investorit Ostukorraldus. Kui selleks ajaks on Uued Osakud kantud Emitendi väärtpaberikontole, tühistab Emitent Uued Osakud kolme kuu jooksul alates päevast, mil Uued Osakud kanti Emitendi väärtpaberikontole.

Ostukorralduse esitamisega annab Investor oma väärtpaberikontoga seotud rahakontot haldavale asutusele loa ja korralduse blokeerida jaeinvestorit rahakontol koheselt kogu tehingusumma, kuni Osakute arveldamiseni või rahaliste vahendite vabastamiseni vastavalt jaotisele 4 „Pakkumise tingimused“. Blokeeritav tehingusumma võrdub Pakkumishinna ja investorit märgitud Osakute arvu korrutisega. Rahakontol võidakse blokeerida ka investorit väärtpaberikontot haldava asutuse tehingutega seotud tasud (investorit ja nende investorit väärtpaberikontot haldava asutuse vahel sõlmitud kokkuleppe kohaselt). Investorid võivad esitada ostukorralduse üksnes siis, kui nende Väärtpaberite Registrit väärtpaberikontoga või väärtpaberikontoga seotud rahakontol on piisavalt rahalisi vahendeid, et katta Ostukorralduse kogusumma.

Uued Osakud emiteeritakse ja kantakse algselt Emitendi väärtpaberikontole, kust need kantakse edasi Investoritele. Väärtpaberite arvelduse lõpuleviimiseks võib osutada vajalikuks, et Uued Osakud jäävad Emitendi väärtpaberikontole paariks täiendavaks päevaks pärast Uute Aktsiate kandmist Emitendi väärtpaberikontole ja Uusi Osakuid ei kanta Investoritele üle samal väärtuspäeval kui Uued Osakud kantakse Emitendi väärtpaberikontole. Investoritele jaotatud Pakkumise Osakud kantakse nende väärtpaberikontole või nende esindaja või investorit nimel tegutseva muu isiku väärtpaberikontole 27. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval samaaegselt (väärtpaberiülekanne makse vastu; DVP) nende Osakute eest tasumisega. Investoritelt Korraldajatele või Müügipartneritele ette tasutud üleliigsed summad (st kui tegelik jaotuse väärtus on madalam kui ostukorraldusel näidatud summa) vabastatakse või makstakse investoritele tagasi arvelduspäeval või vahetult pärast seda. Fondivalitseja, Korraldajad või Müügipartnerid ei vastuta intressi maksmise eest ettemakstud või tegelikku maksesummat ületava blokeeritud summa pealt.

Nasdaq Tallinna börsil noteeritavate Uute Osakute kättesaamiseks peab investoril olema kas otse või kaudselt oma depoopankade kaudu väljaspool Eestit Eesti kontohalduri juures või otse Väärtpaberite Registris avatud väärtpaberikonto.

Nasdaq Stockholmi börsil noteeritavate uute Osakute kättesaamiseks peab investoril olema mõnes Rootsi pangas või investeerimisühingus (Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldakse üksnes Euroclear Swedenis hoitavate Osakutega) avatud väärtpaberikonto (*VP-konto*) või kontopidaja konto (*värdepappersdepå*).

Igale väärtpaberikontole kantavate Uute Osakute arv võidakse vajadusel korral ümardada üles või alla, et igale väärtpaberikontole saaks täisarv Uusi Osakuid. Kui Osakute eest pole võimalik tasuda, sest investori rahakontol pole piisavalt vahendeid, siis ei võeta vastava rahakontoga seotud väärtpaberikonto kaudu tehtud Ostukorraldust vastu ja investor kaotab kõik õigused Ostukorralduses täpsustatud Pakkumise Osakutele.

4.9. KAUPLEMISELE LUBAMINE JA KAUPLEMISKORD

Noteerimine

Prospekti kuupäeva seisuga on Fond lubatud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil sümboliga NHCBHFFT ja ISIN-koodiga EE3500110244 ning alustanud kauplemisega alates 6. juulist 2016. Fondi osakud on emiteeritud Eesti õiguse alusel ning nendega kaubeldakse Nasdaq Tallinna börsil eurodes.

Fond on teiseselt noteeritud Nasdaq Stockholmi börsi Alternative Investment Fundsi turu nimekirjas sümboliga NHCBHFFS ja ISIN-koodiga EE3500110244 (*Stockholmi Noteering*). Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldakse ja arveldatakse Fondi osakutega Rootsi kroonides. Fondi osakutega hakati Nasdaq Stockholmi börsil kaupleva 23. detsembril 2016.

Pakkumise üks eesmärgi on noteerida Uued Osakud Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel. Selleks esitab Fondivalitseja avalduse täiendavate Osakute noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil. Ühtlasi esitab Fondivalitseja avalduse täiendavate Osakute noteerimiseks Nasdaq Stockholmi börsil. Uute Osakutega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil peaks eeldatavasti algama 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval ning Nasdaq Stockholmi börsil 28. oktoobril 2020 või sellele lähedasel kuupäeval. Kui Pakkumine on lõpule viidud ja Osakud edukalt noteeritud, on Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel noteeritud kokku kuni 34 584 124 Osakut.

Registreerimine Euroclear Swedenis

Fond võib määrata Rootsi Registreeritud Osakutele vähemalt ühe Emitendi esindaja, kes tegutseks Rootsis Fondi nimel. Rootsi Registreeritud Osakud, mis on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil, emiteeritakse ka Eestis ja registreeritakse Väärtpaberite Registris, mis omakorda kajastub Rootsi väärtpaberite keskdepositooriumis Euroclear Sweden. Euroclear Swedenile kuulub osalus kõikides Rootsi Registreeritud Osakutes, et võimaldada Osakute kliiringut ja arveldust sertifitseerimata registrikande vormis Euroclear Swedenis registris tegelike kasusaajate kasuks. Ühelgi tegelikul kasusaajal ei ole õigust kanda üle (ja Euroclear Sweden ei luba selliseid ülekandeid) ühtegi Rootsi registreeritud Osakut otse mõne muu arveldussüsteemi registrisse, eemaldades vastava Rootsi Registreeritud Osaku seeläbi Euroclear Swedenis registrist.

Euroclear Sweden on Eurocleari äriühingute kontserni kuuluv tütarettevõtja, millele on tegevusloa andnud ja mille tegevust reguleerib Rootsi finantsinspeksioon (*Finansinspektionen*) väärtpaberite keskdepositooriumina Rootsi finantsinstrumentide kontode seaduse (1998:1497) tähenduses ning kliiringuorganisatsioonina Rootsi väärtpaberiturgude seadusele (2007: 528) tähenduses.

Rootsi Registreeritud Osakute omandiosalust hoitakse elektroonilise registrikande vormis ning kõik Rootsi Registreeritud Osakute omandiosalusega seotud tehingud (näiteks emiteerimine, müümine ja ülekandmine, pantimiskorraldused ning muud võõrandamised ja tagasiostmised) tehakse arvutis elektrooniliste registrikannete kujul vastavalt Rootsi finantsinstrumentide kontode seadusele ja muudele samalaadsetele Rootsi seadustele, määrustele ja tegevuskordadele, mis Euroclear Swedenile kehtivad või mille on väljastanud Euroclear Sweden (*Keskdepositooriumi Eeskirjad*). Vastavate kannete mõjutamiseks peavad tegelikud kasusaajad looma elektrooniliselt registreeritud väärtpaberite kontod mõnes Rootsi pangas või investeerimisühingus, mis tegutseb Euroclear Swedenis kontohaldurina. Euroclear Swedenis registris kajastuvat omandiosalust Rootsi registreeritud Osakutes käsitletakse vabalt kaubeldavate instrumentidena, millega vabale kauplemisele ei kehti Rootsi õiguse alusel piiranguid.

Euroclear Swedenis registris kajastuvat omandiosalust Rootsi Registreeritud Osakutes saab üle kanda üksnes vastavalt keskdepositooriumi eeskirjadele. Rootsi Registreeritud Osakute omandiosaluse omandiõigus läheb üle Euroclear Swedenis hallatavas registris vastavalt keskdepositooriumi eeskirjadele. Keskdepositooriumi eeskirjade kohaselt on Fondil ja Fondi nimel tegutseval Fondivalitsejal õigus saada Euroclear Swedenis registrist dokumente ja seeläbi ka õigus saada teavet Osakuomanike ja nende osaluste kohta.

Dividendide maksmise kord

Iga isik, kellel on omandiosalus Rootsi Registreeritud Osakutes, peab järgima Euroclear Swedenis osalust Rootsi registreeritud Fondi Osakutes, et saada oma osa emitendi tehtavatest maksetest. Euroclear Sweden ei võta endale emitendi kohustusi ning on

kohustatud tegema üksnes selliseid väljamakseid, mille Euroclear Sweden saab Rootsi väärtpaberite keskdepositooriumina seoses Rootsi registreeritud Fondi Osakutega.

Isikud, kellel on omandiosalus Rootsi registreeritud Fondi osakutes, saavad Rootsi registreeritud Fondi osakutega seotud maksed ootuspäraselt hiljemalt seitsmendal tööpäeval ((sel hetkel) kehtivate keskdepositooriumi eeskirjade määratluse kohaselt) pärast kuupäeva, mil makse kuulub tasumisele vastavalt Fondi tingimustele.

Keskdepositooriumi eeskirjade kohaselt tehakse asjakohase omandiosalusega seotud maksed dokumendi kuupäeva seisuga ((sel hetkel) kehtivate keskdepositooriumi eeskirjade määratluse kohaselt) omanikuna kajastatud omanikele enne vastava makse tasumise tähtpäeva.

Kauplemine kahe turu vahel

Pärast noteerimist kaubeldakse Nasdaq Stockholmi börsil üksnes Euroclear Swedenis hoitavate Osakutega. Osakute hoidmiseks Euroclear Swedenis on vaja väärtpaberikontot või kontopidaja kontot mõnes Rootsi pangas või investeerimisühingus. Nasdaq Tallinna börsil noteeritud Osakute omanikel on õigus hoida oma Osakuid hoopis Euroclear Swedenis, et kaubelda nendega Nasdaq Stockholmi börsil. Osakuomanikud, kes soovivad kaubelda Osakutega Nasdaq Stockholmi börsil, peaksid võtma ühendust oma panga või investeerimisühinguga.

4.10. KEELUPERIOOD

Prospekti kuupäeva seisuga ei kehti ühegi Osaku suhtes keeluperioodi käsitlevaid lepinguid.

4.11. EMITENDI KULUD

Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, kuid Suurendamisvõimalust ei kasutata, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt umbes 1 miljon eurot ehk 5% kaasatud kapitalist. See vastab 0,724%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist. Eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult ning Suurendamisvõimalust kasutatakse täies ulatuses, moodustavad Pakkumisega seotud erinevad kulud hinnanguliselt ligikaudu 1,9 miljonit eurot ehk 4,75% kaasatud kapitalist. See vastab 1,375%-le Fondi kogu NAV-ist vahetult pärast Pakkumist.

Lisaks peaks Fondil tekkima seoses Pakkumise läbiviimisega hinnanguliselt umbes 0,2 miljonit eurot fikseeritud kulutusi, mis on seotud õigusnõustamise, auditi ja turustamisega. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (sealhulgas Suurendamisvõimalus) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, moodustavad Pakkumise kogukulud hinnanguliselt kokku umbes 2,1 miljonit eurot. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (ilma Suurendamisvõimaluseta) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, moodustavad Pakkumise kogukulud hinnanguliselt umbes 1,2 miljonit eurot.

Pärast kulude mahaarvamist ning eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud (sealhulgas Suurendamisvõimalus) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, saab Fond hinnanguliselt 37,9 miljonit eurot puhastulu. Pärast kulude mahaarvamist ning eeldusel, et kõik Pakkumise Osakud (väljaarvatud Suurendamisvõimalus) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, saab Fond hinnanguliselt 18,8 miljonit eurot puhastulu.

4.12. LAHJENDUS

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Fondi Osakute koguarv 113 387 525. Praegused Osakuomanikud omavad vahetult pärast pakkumise lõpuleviimist ligikaudu 76,6% % kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 34 584 124 (sealhulgas 17 292 062 Osakut Suurendamisvõimaluse raames) emiteeritakse Pakkumise tulemusel ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid käesoleva Pakkumise raames. Juhul, kui Suurendamisvõimalust ei kasutata, omavad senised Osakuomanikud ligikaudu 86,8% kõikidest Osakutest tingimusel, et kõik Pakkumise Osakud koguarvuga 17 292 062 (väljaarvatud Suurendamisvõimalus) emiteeritakse käesoleva Pakkumise raames ja ükski senine Osakuomanik ei märgi uusi Osakuid.

4.13. OSTUKORRALDUSE TAGASIVÕTMINE VÕI MUUTMINE

Ostukorralduse tagasivõtmine

Investoritel on õigus Ostukorraldus igal ajal, kuni Pakkumisperioodi lõpuni tagasi võtta. Ostukorralduse tühistamiseks peab investor võtma ühendust Korraldaja, Müügipartneri või kui tegu on Eestist või Leedust pärit investoriga, siis kontopidajaga, mille kaudu kõnealune Ostukorraldus esitati, ning järgima Korraldaja, Müügipartneri või kontopidaja ettenähtud protsessi Ostukorralduse tagasivõtmiseks. Investori kanda jäävad kõik Ostukorralduse tagasivõtmisega seotud tasud. Ostukorralduse tagasivõtmine jõustub hetkest, mil Korraldaja, Müügipartner või kontopidaja võtab tagasi kõnealuse investori tehingukorralduse.

Kui Prospektile avaldatakse hiljemalt Arvelduspäeval lisa, siis on Investoritel, kes esitasid oma ostukorralduse enne vastava lisa avaldamist, õigus oma Ostukorraldus tagasi võtta 2 tööpäeva jooksul pärast lisa avaldamist ning Investorile makstakse tagasi kõik makstud summad hiljemalt 10 tööpäeva jooksul. Sellisel juhul (kui vaja) korrigeeritakse Jaotamise kuupäeva, et anda investoritele võimalus oma Ostukorraldus tagasi võtta.

Kui käesoleva Prospekti kinnitamise kuupäeva ja Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi börsidel noteerimise kuupäevade vahel ilmneb või saab teatavaks Prospektis sisalduvat teavet puudutav oluline uus tegur, viga või ebatäpsus, mis võib mõjutada Pakkumise Osakute hindamist, siis avaldatakse Prospekti lisa vastavalt Prospektimäärusele ja Eesti väärtpaberituru seadusele, mis kehtib avalikele väärtpaberipakkumistele ja väärtpaberite kauplemisele lubamisele reguleeritud turul.

Ostukorralduse muutmine

Investor võib Ostukorraldust muuta igal ajal, kuni Pakkumisperioodi lõpuni. Ostukorralduse muutmiseks peab investor võtma ühendust peab Eestist või Leedust pärit investor võtma ühendust kontopidajaga, mille kaudu kõnealune ostukorraldus esitati, ning järgima Korraldaja, Müügipartneri või kontopidaja ettenähtud protsessi Ostukorralduse muutmiseks. Investori kanda jäävad kõik Ostukorralduse muutmise seotud tasud.

Ostukorralduse muutmine jõustub hetkest, mil vastav Korraldaja, Müügipartner või kontopidaja muudab kõnealuse Investori tehingukorraldust.

4.14. PAKKUMISE TÜHISTAMINE

Fondivalitseja võib Pakkumise ilma põhjendusi esitamata osaliselt või täielikult tühistada ja/või muuta Pakkumise tingimusi ja kuupäevi igal ajal enne Pakkumise lõpuleviimist. Teave Pakkumise tingimuste muutmise kohta tehakse avalikuks Veebisaidile postitatud teatega ning Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi kaudu.

Peale selle võib Fondivalitseja Pakkumise igal ajal pärast Pakkumisperioodi avamist tühistada või peatada, kuni Pakkumise Arvelduse lõpuleviimiseni, kui Fondivalitseja arvates on põhjust uskuda, et Pakkumisega jätkamine on raskendatud või ebasoovitav või on muutunud raskendatuks või ebasoovitavaks. Põhjused võivad olla näiteks järgmised: (i) üldiselt väärtpaberitega kauplemise peatamine või oluline piiramine Nasdaq Stockholmi või Nasdaq Tallinna börsidel, samuti muudel ametlikel börsidel USA-s või EL-is; (ii) järsk ja oluline negatiivne muudatus Leedu Vabariigi, Läti Vabariigi, Eesti Vabariigi või mõne muu Euroopa riigi majanduslikus või poliitilises olukorras; (iii) Fondi äritegevuse või varade oluline kadu või oluline sekkumine Fondi äritegevusse või varadesse (iv) Fondivalitseja, Müügipartneri või Korraldajate arvates liiga vähene hulk oodatavalt avalikkusele kuuluvaid Osakuid Nasdaq Stockholmi või Nasdaq Tallinna börsil; (v) investorite nõudluse väljaselgitamise käigus ilmnev ebarahuldav Pakkumise Osakute järele.

Pakkumise või selle osa tühistamisest antakse teada Veebisaidil ja Nasdaq Tallinna (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholmi (<http://www.nasdaqomxnordic.com/>) börside kaudu. Poolte õigused ja kohustused, mis on seotud Pakkumise tühistatud osaga, loetakse lõppenuks alates vastava teate avalikuks tegemisest.

4.15. RAHALISTE VAHENDITE TAGASTAMINE

Kui Pakkumine või selle osa tühistatakse vastavalt jaotises 4.14 „Pakkumise tühistamine“ kirjeldatud tingimustele, kui Investori Ostukorraldust ei võeta vastu või kui Investorile jaotatakse taotletust vähem Osakuid, siis:

- vabastatakse investori rahakontol blokeeritud rahalised vahendid või osa nendest (jaotatud Osakute maksumust ületavas summas);
- tagastatakse Investorile juba tehtud maksed.

Olenemata rahaliste vahendite vabastamise või makse tagastamise põhjusest, ei vastuta Fondivalitseja, Müügipartner ega Korraldaja maksesummalt selle kinnipidamise vältel intresside tasumise eest.

4.16. HUVIDE KONFLIKT

Fondivalitseja teadmiste kohaselt pole Pakkumises osalevatel isikel Pakkumise seisukohast olulisi isiklike huve. Fondivalitsejale ei ole teada Pakkumisega seoses ühtegi huvide konflikti.

4.17. MÜÜGIPIIRANGUD

Avalik Pakkumine väljaspool Eestit ja Leedut ei ole lubatud

Prospekt on koostatud põhimõttel, et pakutavaid Osakuid ei pakuta territooriumitel, mis eeldavad Prospekti avaldamist, välja arvatud pakkumised Jaainvestoritele Eesti ja Leedu territooriumil vastavalt nendes riikides rakendamise kuuluvale Prospektimäärusele ja alternatiivsete investeerimisfondide valitsejate direktiivile (AIFMD). Seega, iga isik, kes teeb või kavatseb teha Pakkumise Osakute pakkumise, edasimüümise või muu võõrandamise Euroopa Majanduspiirkonnas mujal kui vastavates riikides, võib seda teha üksnes tingimustel, millega ei kaasne Fondi, Fondivalitseja, Müügipartneri või Korraldajate jaoks kohustust esitada Pakkumise jaoks kinnitatud prospekt või muu prospekt. Fondivalitseja, Müügipartner ega Korraldaja ei ole lubanud ega luba teha avalikkusele mõne finantsvahendaja kaudu Pakkumise Osakute pakkumisi, välja arvatud Korraldaja või Müügipartneri tehtud pakkumisi käesoleva Prospekti raames.

Fondivalitseja, Müügipartner ega Korraldaja ei ole võtnud ega võta muudes jurisdiktsioonides kui Eesti ja Leedu meetmeid, mis võimaldaksid Pakkumise Osakuid avalikult pakkuda või Prospekti või muid Fondi või Pakkumise Osakutega seotud pakkumismaterjale omada või levitada sellises jurisdiktsioonis, kus tuleks võtta selleks meetmeid. Seega ei või Pakkumise Osakuid otseselt või kaudselt pakkuda ega müüa, samuti ei või Prospekti ega muid pakkumismaterjale või Pakkumise Osakutega seotud müügieendusmaterjale levitada ega avaldada üheski riigis või jurisdiktsioonis või ühestki riigist või jurisdiktsioonist, kui see pole kooskõlas sellises riigis või jurisdiktsioonis kohaldatavate eeskirjade ja määrustega.

Prospekti ja Pakkumise levitamine teatavates jurisdiktsioonides võib olla seadusega piiratud ja seetõttu peaksid isikud, kelle valdusse prospekt satub, viima end kurssi Prospekti ja Pakkumise levitamisega seotud piirangutega ja neist kinni pidama, sealhulgas järgmistes peatükkides esitatud piirangutega. Kui sellistest piirangutest ei peeta kinni, võib see rikkuda vastavas jurisdiktsioonis kehtivaid väärtpaberite seadusi. Prospekt ei ole Pakkumine käesolevaga Pakkumise Osakute märkimiseks või ostmiseks sellistele isikutele/üksustele mis tahes jurisdiktsioonis, kellele ei ole seadusega lubatud sellist Pakkumist või reklaami teha.

Euroopa Majanduspiirkond

Pakkumise Osakuid turustatakse alternatiivsete investeerimisfondide valitsejate direktiivi artikli 4 lõike 1 punkti ag tähenduses kutselistele investoritele suunatud institutsionaalse pakkumise raames EMP-riikides, tuginedes alternatiivsete investeerimisfondide valitsejate direktiivi ülevõtvatele siseriiklikele seadustele; samuti muud tüüpi investoritele, tuginedes teatavatele eranditele, mis on lubatud iga jurisdiktsiooni seaduste alusel, kus Pakkumine tehakse.

Fondivalitseja on FI-le teatanud, millistes riikides Fondivalitseja kavatseb Pakkumise Osakuid kutselistele investoritele turustada vastavalt Eesti investeerimisfondide seaduse § 410 lõikele 1. Teade järgmiste EMP-riikide kohta esitati enne pakkumist: Luksemburg, Rootsi, Soome, Norra, Läti, Leedu, Poola, Madalmaad, Ühendkuningriik ja Taani.

Ühendkuningriik

Prospektile ei kehti piirangud, mis on sätestatud Ühendkuningriigi 2000. aasta finantsteenuste ja -turustamise seaduse (*Financial Services and Markets Act*, FSMA) lõikes 21 seoses investeerimiskutsete või -üleskutsete saatmisega põhjendusel, et need saadetakse 2000. aasta finantsteenuste ja -turustamise seaduse 2005. aasta finantsturustamise korralduse (*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, FPO) artiklis 50 määratletud sertifitseeritud investoritele. Sertifitseeritud investor on isik, kellel on kehtiv sertifikaat kirjalikus või muus loetavas vormis koos volitatud isiku allkirjaga, mis näitab, et investoril on piisavalt teadmisi, et mõista käesolevas teates sätestatud investeerimisega kaasnevat riski ning on viimase 12 kuu jooksul kirjutanud alla avaldusele, mis vastab FPO artikli 50 lõike 1 punktile b. Volitatud isik ei ole käesoleva Prospekti sisu kinnitanud ning vastav kinnitus on nõutav FSMA lõike 21 alusel, välja arvatud juhul, kui kehtib antud erand või mõni muu erand.

Investeeringu eesmärgil käesolevale Prospektile tuginemine võib tuua investoril kaasa märkimisväärse riski kaotada kogu investeeritud vara või kanda täiendavaid rahalisi kohustusi. Kui investoril on Prospektiga seotud investeeringu osas kahtlusi, siis peaks investor pidama nõu volitatud isikuga, kes tegeleb selles teates kirjeldatud investeeringutega seotud nõustamisega.

Ameerika Ühendriigid

Pakkumise Osakuid ei ole registreeritud ja neid ei registreerita USA väärtpaberiseaduse alusel ega USA ühegi osariigi väärtpaberiseaduste alusel ning neid ei või pakkuda ega müüa USA-s ega USA isikute arvel või kasuks. Käesolevas lõigus kasutatud mõistetel on neile USA väärtpaberiseaduse eeskirja S alusel antud tähendus.

Šveits

Šveitsi finantsturu järelevalveasutus pole Fondile andnud litsentsi turustamistevõimeks mitte-kutselistele investoritele välismaise investeerimisfondina 23. juuni 2006. aasta Šveitsi föderaalsete investeerimisfondide seaduse (CISA), nagu seda on muudetud, artikli

120 paragrahvi 1 kohaselt CISA artikli 120 paragrahvi 4 kohaselt võib Osakuid pakkuda ja Prospekti levitada Šveitsis või Šveitsist kutselistele investoritele, nagu need on määratletud CISA-s ja selle rakendusmääruses (*kutselised investorid*), levitamise teel, kui fond on sõlminud kirjaliku kokkuleppe Šveitsis oleva esindaja (*esindaja*) ja makseagendiga (*makseagent*).

Fondi esindaja on Fundbase Fund Services AG, Bahnhofstrasse 3, CH-8808 Pfäffikon, Šveits. Makseagent on Neue Helvetische Bank Ltd., Seefeldstrasse 215, CH-8008 Zürich, Šveits.

Fondi põhikirjajärgsed dokumendid, näiteks Fondi Tingimused, Prospekt ja majandusaasta aruanded on esindaja kaudu tasuta kättesaadavad üksnes kutselistele investoritele. Kutselistele investoritele Šveitsis või Šveitsist jaotatud Osakute puhul on täitmiskoht ja jurisdiktsioon esindaja asukohas.

Dokumendi väljastamine, ringlusse laskmine ja levitamine on lubatud üksnes selleks, et mitte teha pakkumist Šveitsi üldsusele. Isik, kes dokumendi Šveitsis kätte saab, ei tohiks seda kellelegi edasi anda, pidamata eelnevalt nõu oma õigus- või muu asjakohase kutselise nõustajaga või esindajaga.

Fond tasub esindaja ja makseagendi tasud ja kulud. Täiendav teave Fondi tasude ja kulude kohta on toodud Fondi Tingimustes ja Fondi auditeeritud majandusaasta aruandes. Fond, Fondivalitseja ja kummagi agendid ei maksa kolmandatele isikutele retrotsessiooni tasuna turustamistoimingute eest Šveitsis või Šveitsist. Fond, Fondivalitseja ja nende agendid ei maksa seoses turustamisega Šveitsis või Šveitsist mingeid hinnaalandusi, mille eesmärk on vähendada investori tasusid või kulusid ning mille tasumist Fondilt nõutakse.

5. PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE

Pakkumise põhjused

Emitent asutati eesmärgiga saada Balti riikide suurimaks börsil noteeritud kinnisvarakontserniks, et luua investoritele atraktiivset tootlust, investeerides ärikinnisvarasse, esmajoones Balti riikide pealinnades asuvatesse kontori- ja jaemüügipindadesse. Pakkumine tehti eesmärgiga kaasata Emitendile täiendavat kapitali, mida kasutatakse vastavalt alltoodud lõigule „Tulu kasutamine“.

Tulu kasutamine

Fondivalitseja kasutab Emitendi Pakkumisest saadud netotulu Fondi investeerimiskava (vt jaotist 8.8.6 „Investeerimiskava“) järgi ärikinnisvara omandamiseks (sh. logistika- ja büroosegmendis) ning olemasolevate kinnisvarainvesteeringute arendamise rahastamiseks (sealhulgas CC Plaza ja Postimaja, Upmalas Biroji kompleksi, Pirita, Vainodes I ja G4S hoonete arendamiseks ja Domus PRO komplekti edasiseks laiendamiseks). Fondivalitseja hinnangul on investeerimiskava koondväärtus ligikaudu 100 mln eurot ning vara võib õnnestuda omandada keskmise tootlusega 6,5–8,0%. Investeerimiskava koosneb ärikinnisvarast Balti riikide pealinnade kesksetes ja strateegilistes asukohtades ning olemasolevate kinnisvaraobjektide laiendamisest. Sihtobjektid on täielikult toimivad ja tekitavad rahavooge (välja arvatud 1 kinnisvaraobjekt, mida veel ehitatakse), neil on atraktiivne riski-tulu suhe, erinevad kvaliteetsed rentnikud, väike vakantsimäär ja pika tähtajaga rendilepingud. Läbirääkimised ja ettevalmistused nende omandamiseks edenevad jõudsalt.

Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja kõik Pakkumise Osakud (sh Suurendamisvõimaluse raames emiteeritavad Pakkumise Osakud) kogusummas 34 584 124 Osakut märgitakse ja emiteeritakse Fondi poolt, on Pakkumise eeldatav brutotulu 39,99 miljonit eurot. Juhul, kui Suurendamisvõimalust ei kasutata ja kõik Pakkumise Osakud (välja arvatud Suurendamisvõimaluse alla kuuluvad Pakkumise Osakud) kogusummas 17 292 062 Osakut märgitakse ja emiteeritakse Fondi poolt, on pakkumise eeldatav brutotulu on 19,99 miljonit eurot.

Lisaks peaks Fondile tekkima hinnanguliselt umbes 0,2 miljonit eurot fikseeritud kulutusi, mis on seotud õigusnõustamise, auditeerimise ja turustamisega seoses Pakkumisega. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (sealhulgas Suurendamisvõimalus) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, on Pakkumise kulud Emitendile kokku hinnanguliselt 2,1 miljonit eurot. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (ilma Suurendamisvõimaluseta) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, on Pakkumise kulud kokku hinnanguliselt 1,2 miljonit eurot.

Pärast kulude mahaarvamist ja eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (sealhulgas Suurendamisvõimalus) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, saab Fond hinnanguliselt netotulu ligikaudu 37,9 miljonit eurot. Eeldades, et kõik Pakkumise Osakud (ilma Suurendamisvõimaluseta) emiteeritakse ja nende eest tasutakse täielikult, saab Fond netotulu hinnanguliselt 18,8 miljonit eurot. Ligikaudu kolmandik Emitendi Pakkumise raames saadavast netotulust kasutatakse juba Fondi omanduses olevate kinnisvarainvesteeringute (sh CC Plaza ja Postimaja, Upmalas Biroji kompleks, Pirita, Vainodes I ja G4S kinnistute) arendamise ning

Domus PRO kompleksi edasise laiendamise rahastamiseks. Ülejäänud kaks kolmandikku Emitendi Pakkumise raames saadavas netotulust kasutatakse uute kinnisvarainvesteeringute omandamiseks, mis sobivad emitendi investeerimisstrateegiaga, pakuvad atraktiivset riski-tulu profiili ja on müügis.

Osas, milles Pakkumisest saadud tulu ei kasutata eespool toodud eesmärkidel, kasutatakse seda muul viisil Fondi üldeesmärkidel vastavalt Fondi Tingimustele.

6. OSAKUD JA OSAKUOMANIKE ÕIGUSED

Üldine teave Osakute kohta

Fondivalitsejal on õigus Fondi nimel Osakuid emiteerida, et koguda kapitali investeeringute tegemiseks. Osakud emiteeritakse ja neid hoitakse elektrooniliselt registrikande vormis väljastamata ühtegi sertifikaati. Osakud on registreeritud Eesti Väärtpaberite Registris ISIN-koodiga ISIN EE3500110244. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavaid Osakuid hoitakse ka Euroclear Swedenis.

Enne Pakkumise lõpuleviimist on Fondil 113 387 525 Osakut. Pärast Pakkumise lõpuleviimist emiteerib Emitent uusi Osakuid hinnaga 1,1566 eurot. Kui Pakkumine on lõpule viidud, on Osakuid kokku 130 679 587 juhul, kui Suurendamisvõimalust ei kasutata. Juhul kui Suurendamisvõimalust kasutatakse täielikult, on Osakuid kokku 147 971 649. Osakutel pole nominaalväärtust.

Osakud emiteeritakse ja Osaku puhaväärtust väljendatakse eurodes.

Emitendil on üht liiki Osakuid ja kõik Osakud on samaväärsed – ühelgi Osakul pole teise Osaku suhtes eeliseisundit ega prioriteeti. Osak väljendab Osakuomaniku osalust Emitendi varas. Osakuomanikult ei saa nõuda Emitendi kaasomandi lõpetamist või Osakuomaniku osa eraldamist Emitendi varast.

Osak on jagatav. Osakute jagamise tulemusel tekkinud Osaku murdosad ümardatakse kolme komakohani. Ümardamisel kasutatakse järgmisi reegleid: arvud NNN.NNN0 kuni NNN.NNN4 ümardatakse allapoole arvuks NNN.NNN ja arvud NNN.NNN5 kuni NNN.NNN9 ümardatakse üles arvuks NNN.NN(N+1). Osakutega kauplemine mis tahes kauplemiskohas, kus Osakud on kauplemisele lubatud, võib toimuda üksnes Osakute täisarvus, välja arvatud kui Osakute murdosadega saab kauplemiskoha tingimuste kohaselt kaubelda. Fondivalitseja eesmärk on emiteerida uusi Osakuid selliselt, et investor saaks märkida üksnes täisarvu Osakuid ilma murdosadeta, kui konkreetse Osakute emissiooni tingimustes ei ole märgitud teisiti.

Osakuomanik võib Osakuid vabalt võõrandada, pantida või muul viisil koormata selle platvormi tingimuste kohaselt, kus Osakud kauplemisele lubatakse ning samuti Registripidaja tingimuste ja Osakuomaniku väärtpaberikonto pakkuja tingimuste kohaselt.

Osakute vahetamine Fondivalitseja poolt valitsetavate muude fondide Osakute vastu ei ole lubatud.

Osakuomanikud

Registripidaja peetava Väärtpaberite Registri kohaselt on Osakuomanikke 2. oktoober 2020 seisuga ligikaudu 2000. Tegelikke Osakuomanikke (sealhulgas esindaja registreeritud Osakud) arvatakse aga olevat üle 4500. Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi suurim Osakuomanik Nordea Bank Abp/ Euroclear Sweden Non-Treaty Clients, millele kuulub 45% Osakute koguarvust. Kuna Emitendil on üht liiki Osakuid, pole mingeid erinevusi Osakutega seotud hääleõiguses. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Fondivalitseja juhatus teadlik üheski isikust, kellel oleks Emitendi üle otsene või kaudne kontroll või ühestki kokkuleppest või mis tahes asjaoludest, mis võiksid hiljem põhjustada muudatusi kontrollis Emitendi üle.

Eesti õiguse kohaselt ei ole Osakuomanikel kohustust teatada oma Osalusest või Osakutest tulenevast hääleõigusest.

Osakute emiteerimine, tagasiostmine ja ostmine

Osakud ei ole kogu aeg märkimiseks saadaval. Fondivalitseja võib emiteerida uusi Osakuid avaliku pakkumise või suunatud pakkumise kaudu, et kaasata Emitendile uut kapitali. Osakud emiteeritakse ja neid pakutakse kindlatel aegadel, mille paneb paika Fondivalitseja. Kohaldatavate seaduste ja Fondi Tingimuste kohaselt ei ole praegustel Osakuomanikel eesõigust märkida uusi Osakuid, mida Fondivalitseja avaliku pakkumise või väärtpaberite suunatud emissiooni kaudu pakub. Investorid ja Osakuomanikud võivad Osakuid omandada kauplemise teel väärtpaberiturul, kus Osakud on kauplemisele lubatud või muul viisil teistelt Osakuomanikelt.

Uute Osakute emiteerimise võib otsustada:

- Üldkoosolek või
- Fondivalitseja, kui ta on saanud Nõukogu heakskiidu ja kui uued Osakud emiteeritakse viimase NAV-i alusel.

Uued Osakud emiteeritakse vastavalt Fondi Tingimustele, kohaldatavatele õigusnormidele ja konkreetse emissiooni tingimustele. Pakkumise tingimused määrab Fondivalitseja. Osakute omandamiseks peab investor Osakud märkima ja maksma kogu märkimishinna. Märkimiskorralduse esitamisega nõustub investor Fondi Tingimuste ja konkreetse Osakute emissiooni tingimustega ning kohustub neid järgima.

Osakud ei ole Osakuomaniku palvel tagasiostetavad. Osakud ostetakse tagasi emitendi likvideerimisel. Pädevate asutuste või kohtute tehtud määruste, ettekirjutuste või korralduste alusel võib Fondivalitsejal olla kohustus Osakud tagasi osta. Näiteks juhul, kui Osakuomanik rikub kohaldatavaid õigusnorme.

Fondivalitsejal on vastavalt Fondi Tingimustele õigus osta Osakuid Fondi arvel, tingimusel et:

- sellised tehingud või ostukava kiidab heaks Üldkoosolek. Pärast Osakute kauplemisele lubamist on Fondivalitsejal õigus otsustada Osakute ost Fondi arvel 1 kuu jooksul stabiliseerimise eesmärgiga vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määrusele (EÜ) nr 2016/1052, 8. märts 2016, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 596/2014 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, mis käsitlevad tagasiostuprogrammide ja stabiliseerimismeetmete suhtes kohaldatavaid tingimusi;
- Fondi poolt tagasiostetavate ja hoitavate Osakute koguarv ei ületa kunagi 10% Osakute koguarvust;
- Fondi hoitavad Osakud ei anna Fondile ega Fondivalitsejale Osakuomanike õigusi;
- ostud tehakse vastavalt kohaldatavatele õigusaktidele ja kauplemiskoha tingimustele ja
- Fondivalitseja kas tühistab või müüb Osakud 3 kuu jooksul pärast ostu.

19. mail 2018 kiitis emitendi Osakuomanike iga-aastane üldkoosolek heaks tagasiostuprogrammi loomise. Seoses sellega on Emitent sõlminud kokkuleppe SEB Pank AS-ga (Maakler), mille kohaselt Maakler viib Emitendi nimel läbi tagasiostuprogrammi. Maakler korraldas määruste kohaselt tagasiostuprogrammi raames Osakute tagasiostmise perioodil 22. oktoober 2018 – 14. detsember 2018. Fondivalitseja esitas 30. jaanuaril 2019 Nasdaq CSD SE-le avalduse tagasiostuperioodil omandatud 255 969 Osaku tühistamiseks, misjärel tagasi ostetud Osakud tühistati.

Osakuomanike õigused

Osakust tulenevad õigused ja kohustused tekivad Osakuomanikule Osaku omandamisel ja lõppevad Osaku käsutamisel või tagasiostmisel. Iga Osakuomanik loetakse Fondi Tingimustega nõustunuks uute Osakute märkimisel või Osakute kandmisel Osakuomaniku väärtpaberikontole kolmanda isikuga toimunud kauplemise tulemusel.

Vastavalt Fondi Tingimustele on Osakuomanikul järgmised Osakutest tulenevad õigused:

- Osakuid osta, müüa, pantida või muul viisil käsutada;
- omada Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvust tulenevat osa Fondi varast;
- saada Fondi Tingimuste kohaselt väljamaksete tegemisel Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi rahavoogudest;
- saada Fondi Tingimuste kohaselt Osakuomanikule kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast;
- kutsuda kokku Osakuomanike Üldkoosolek Fondi Tingimuste ja seaduse kohaselt;
- osaleda Üldkoosolekul ja hääletada seal vastavalt hääle arvule;
- teha ettepanek Üldkoosolekul valitavate Nõukogu liikmete kandidaatide kohta;
- nõuda Registripidajalt tõendi või Väärtpaberite Registri väljavõtte väljastamist Osakuomanikule kuuluvate Osakute kohta;
- nõuda Fondivalitsejalt tema kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist;
- tutvuda Fondivalitseja registreeritud aadressil Fondi tingimustes nimetatud dokumentide ja teabega ning vastava soovialduse korral saada tasuta ära kirju Fondi Tingimustes nimetatud dokumentidest;
- kasutada muid õigusi ja võtta seaduses või Fondi tingimustes ettenähtud meetmeid.

Kui Uued Osakud on Väärtpaberite Registris registreeritud, kannavad need samu õigusi mis Osakud, ja Uued Osakud annavad õiguse saada dividende, kui neid otsustatakse maksta, ning need makstakse 2020. aasta kolmanda kvartali ja järgnevate finantsperioodide eest.

Osakuomanik peab teostama Osakutest tulenevaid õigusi heauskelt ja kooskõlas õigusaktide ja Fondi Tingimustega. Osakuomaniku õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele Osakuomanikele, Fondile, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele.

Osakuomanik ei vastuta isiklikult Emitendi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on Emitendi arvel võtnud, või kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal õigus nõuda Emitendilt vastavalt Fondi tingimustele. Osakuomaniku vastutus nende kohustuste täitmise eest on piiratud Osakuomaniku osaga Emitendi varas.

Osakute register

Osakud emiteeritakse ja registreeritakse Väärtpaberite Registris Osakuomaniku väärtpaberikontol vastava emissiooni tingimustes märgitud maksekuupäeval. Nasdaq Stockholmi börsil kaubeldavad Osakuid hoitakse ka Euroclear Swedenis. Sellised Osakud registreeritakse Osakuomaniku väärtpaberikontol või kontohalduri kontol.

Osak loetakse emiteerituks Osaku registreerimisel Väärtpaberite Registris ja tagasivõetuks Osaku kustutamisel Väärtpaberite Registrist. Investori omandatud Osakud registreeritakse investori või investori arvel tegutseva esindaja registrikontol Väärtpaberite Registris.

Registripidaja peab Osakute registrit. Vaata jaotist 8.9.5 „Registripidaja“.

7. MAKSUSTAMINE

Järgmine teave on üksnes üldise loomuga ja põhineb Eesti ja Leedu territooriumil Prospekti kuupäeva seisuga kehtivatel seadustel. Alltoodud teave ei täida Eestis ja Leedus hetkel kehtiva maksuõiguse ja -tava täieliku analüüsi eesmärki ega vaatle kõiki maksutagajärgi, mis kehtivad igasse kategooriasse kuuluvatele investoritele, kelles mõnele (maksuläbipaistvusega ühingu, vabalt võõrandatavatesse väärtpaberitesse ühiseks investeerimiseks loodud ettevõtjad või töösuhte tõttu võlakirju omavad isikud) võivad kehtida erireeglid. Investori lepinguriigi ja emitendi registreerimisriigi seadused võivad mõjutada väärtpaberitest saadavat tulu. Osakute potentsiaalsetel ostjatel soovitatakse pidada nõu oma isiklike maksunõustajatega, et saada selgust Osakute ostmisega kaasnevate maksustamistagajärgede osas oma tegevuskoha riigis kehtivate maksuseaduste alusel.

Käesolevas jaotises esitatud teave on piiratud teatavate Eesti- ja Leedukesksete maksuküsimustega ning Osakute potentsiaalsed investorid peaksid pidama nõu oma professionaalsete nõustajatega, et saada selgust, mis mõju on neile kohalduda võivat riiklikel, kohalikel või välisriikide seadustel, sealhulgas Eesti või Leedu maksuõigusel. Eesti ja investori maksuresidentsuse riigi vahel sõlmitud konkreetne maksuleping võib tingida teistsuguse maksustamise kui kirjeldatud pealkirja all „Mitteresidentid omanikud“.

7.1. MAKSUKORRALDUS EESTIS

Kui käesolevas kokkuvõttes on kasutatud ingliskeelseid mõisteid ja väljendeid Eestis kasutatavate mõistete tähenduses, siis tuleb nendele mõistetele ja väljenditele omistada Eesti õiguses kasutatavate mõistete tähendus. Residentid ja mitteresidentid rääkides peetakse silmas maksuresidentsust. Viidetes topeltmaksustamise vältimise lepingutele ei määratleta väljaspool Eestit asuvate jurisdiktsioonide maksumäära, vaid kirjeldatakse maksustamisõiguste jagunemist eri jurisdiktsioonide vahel.

Ülevaade Eesti maksusüsteemist

Füüsilise isiku tulu maksustamine, juriidilistele isikutele kehtiv ettevõtte tulumaks ja tulumaksu maksmise erijuhud, samuti mitteresidentide tulu maksustamine on sätestatud kehtivas Eesti tulumaksuseaduses, nagu seda on muudetud, mis võeti vastu 15. detsembril 1999 (edaspidi *TuMS*). Eesti maksuresidente maksustatakse kogu maailmas teenitud tulu põhimõttel, samas kui mitteresidentidele kohaldatakse üksnes piiratud maksustamist. Mis puudutab lepinguliste investeerimisfondide tulu Eestis asuvast kinnisvarast, siis tuleb arvestada, et lepinguliste investeerimisfondide, mida käsitletakse teatavatel piiratud juhtudel maksumaksjatena, kinnisvaraga seotud kasumile kehtib eriregulatsioon.

Residentid äriühingud

Eesti tulumaksusüsteem hõlmab ettevõtte tulumaksu, mis on kehtestatud hilisema tasumise baasil. See tähendab, et ettevõtte tulumaksu tuleb maksta kasumi jaotamise hetkel või hetkel, mida peetakse kasumi jaotamiseks dividendide maksmise ja muude kasumieraldiste vormis; ettevõtlusega mitteseotud maksetelt või kuludelt; varjatud kasumieraldistelt, mis antakse laenuks seotud majandusüksusele; erisoodustustelt; kingitustelt ja annetustelt; külaliste meelelahutusega seotud kulutustelt. Ettevõtte tulumaksu ei pea maksuma saadud, jaotamata ja reinvesteeringut äritulu pealt. Erandiks on krediitiasutused, mis peavad kord kvartalis tasuma ettevõtte tulumaksu avansilisi makseid määraga 14 protsenti.

Ettevõtte tulumaksu määr on 20 protsenti (brutosummast). Vähendatud tulumaksu määr 14 protsenti (brutosummast) kehtib kasumieraldistele, mida võib pidada „regulaarselt makstavateks kasumieraldisteks“. See vähendatud määr on osaliselt kohaldatav alates 1. jaanuarist 2019 tehtavatele maksetele ning jõustub täielikult alates 1. jaanuarist 2021. „Regulaarselt makstavad dividendid“, millele kohaldatakse vähendatud tulumaksu määra, arvutatakse välja viimase kolme aasta jooksul jaotatud kasumi alusel enne kõnealust kasumieraldist (spetsiaalset arvutusmeetodit kasutatakse üleminekuperioodil 2019–2020).

Vähendatud maksumääraga regulaarselt makstavatele kasumialaldistele kohaldatakse (peetakse kinni) täiendavalt 7 protsenti füüsilise isiku tulumaksu, kui eraldi tehakse füüsilise isikule (residentide ja mitteresidentide puhul). Kohaldatav topletmaksustamise vältimise leping võib piirata selle maksu kinnipidamist Eestis asuva mitteresidenti puhul. Kui dividendid jaotatakse äriühingu aktsionäridele/osanikele (välja arvatud maksuläbipaistvusega juriidilised isikud, nt usaldusfondid), siis ei kohaldata täiendavat 7-protsendist maksumäära.

Eestis kehtivad siirdehinna eeskirjad, mille aluseks on Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) juhised "Siirdehinna turuväärtuse kindlaksmääramiseks hargmaistele ettevõtjatele ja maksuhalduritele". Nende eeskirjade kohaselt võib seotud isikute vaheliste tehingutega, kui need ei järgi turuväärtuse põhimõtet, kaasneda tulumaksukohustus.

Käibemaksu reguleerib 10. detsembril 2003. aastal vastu võetud ja hetkel kehtiv käibemaksuseadus, nagu seda on muudetud (edaspidi KMS). KMS põhineb nõukogu direktiivil 2006/112/EÜ, 28. november 2006, mis käsitleb ühist käibemaksusüsteemi.

Residentist üksikisikust maksumaksja

Üksikisikutest maksumaksjatele, kes on Eesti maksuresidentid, kehtib üldjuhul füüsilise isiku tulumaks ühtse määraga 20 protsenti, sealhulgas kuuluvad maksustamisele ka intressid ja kapitalikasum. Aastane tulumaksuvaba summa on 6000 eurot ning see väheneb, kui aastane tulu ületab 14 000 euro piiri – sellisel juhul arvutatakse tulumaksuvaba tulu järgmise valemi kohaselt: $6000 - 6000 / 10800 \times (\text{aastane sissetulek} - 14\,000)$, kusjuures maksuvaba tulu ei või olla väiksem kui null.

Füüsiline isik on tulumaksu eesmärgil Eesti maksuresident, kui tema elukoht on Eestis või kui ta viibib Eestis 12 järjestikuse kalendrikuu jooksul vähemalt 183 päeva. Juriidiline isik, välja arvatud maksuläbipaistvusega usaldusfond, on resident, kui ta on asutatud Eesti seaduste alusel. Resident on ka Euroopa äriühing (SE) ja Euroopa ühistu (SCE), kelle asukoht on registreeritud Eestis. Mitteresident on füüsiline või juriidiline isik, kes ei vasta ülaltoodud residentsusmääratlustele. Mitteresidenti kohta käivaid sätteid kohaldatakse ka juriidilise isiku staatusest välismaisele isikuteühendusele või varakogumile (välja arvatud lepingulisele investeerimisfondile), mida selle asutamise või moodustamise riigi õiguse kohaselt käsitatakse tulumaksuga maksustamisel juriidilise isikuna. Juhime tähelepanu, et olenevalt konkreetsetest asjaoludest võib esineda topletresidentsus ning kohaldatav topletmaksustamise vältimise leping võib määrata residentsuse olenemata ülaltoodud määratlusest.

Lepingulised investeerimisfondid

Lepinguline investeerimisfond ei ole juriidiline isik. Lepinguline investeerimisfond on maksumaksja üksnes piiratud juhtudel, st Eestis asuvast kinnisvarast saadava tulu puhul. Üldjuhul maksustatakse kasu, mida lepinguline investeerimisfond saab järgmistel juhtudel:

- võõrandades Eestis asuvat kinnisasja;
- võõrandades Eesti kinnisvaraga seotud õigust või nõuet;
- võõrandades või tagastades osalust ettevõttes, lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast võõrandamise või tagastamise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50 protsendi Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja, milles võõrandajal oli nimetatud tehingu tegemise ajal vähemalt 10-protsendine osalus; või sellise ettevõtte või varakogumi likvideerimisel;
- saades renti Eestis asuva kinnisvara eest;
- saades intressi seoses osalusega lepingulises investeerimisfondis või muus varakogumis, mille varast intressi maksmise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50 protsendi Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad ja milles intressi saajal oli intressi maksmise ajal vähemalt 10-protsendine osalus.

Maksustamine kehtib ka eriotstarbelise ettevõtja (SPV) tasandil, kui lepinguline investeerimisfond on teinud investeeringuid SPV kaudu, samuti investori tasandil. Kui SPV-sid maksustatakse lähtuvalt konkreetset tüüpi SPV-le kohaldatavale üldisele maksusüsteemile, siis lepinguliselt investeerimisfondilt saadud intressi või fondi osaku müümisest või fondi likvideerimisest saadavat kapitalikasumit maksustatakse investori tasandil. Mitteresidentide puhul piirdub investori tasandil maksustamine üldjuhul Eesti kinnisvaraga tegelevatelt lepingulistelt investeerimisfondidelt saadud kasuga.

Kinnipeetav maks

Mitteresidentist omanikud

TuMS-i kohaselt ei maksustata emitendilt Eesti mitteresidentidele (äriühingule ja füüsilisele isikule) tehtavaid intressimakseid Eestis kinnipeetava maksuga. Eesti mitteresidenti püsivale tegevuskohale kehtivad samad maksustamispõhimõtted kui residentidest äriühingutele (vt all „Residentist Omanikud“).

Erandina kohaldatakse kinnipeetavat maksu intressile, mida mitteresidendist omanikud saavad seoses osalusega emitendis, kui tegu on kinnisvarafondiga. Seejuures ei kohaldata kinnipeetavat maksu intressile, kui fondi tulu on juba tulumaksuga maksustatud või kui see on tulumaksust vabastatud.

Residendist Omanikud

TuMS-i ei maksustata Eestis kinnipeetava maksuga intressimakseid, mida emitent tasub omanikele, kes on äriühingust maksumaksjad ning Eesti residendid.

Maksustatavatele intressimaksetele, mida emitent tasub omanikele, kes on füüsilisest isikust Eesti residendid, rakendub kinnipeetav maks määras 20 protsenti. Seejuures ei pea emitent tulumaksu kinni, kui omanik, kes on füüsilisest isikust Eesti resident, on emitendile teatanud, et intressitulule kehtiv tulumaksukohustus on edasi lükatud sest omanik kasutas investeerimiskontot TuMS-i § 17² täpsustatud viisil.

Kinnipeetavat maksu ei kohaldata kapitalikasumile, mida äriühingust või füüsilisest isikust Eesti resident saab Osakute müümisest.

Tulu Maksustamine

Mitteresidendist Omanikud

TuMS-i kohaselt maksustatakse Eestis tulumaksuga intressimakseid, mida emitent teeb omanikele, kes ei ole Eesti residendid (äriühingud või füüsilised isikud), eeldusel, et emitent on lepinguline investeerimisfond (st, mille varast intressi maksmise ajal või mõnel perioodil sellele eelnenud kahe aasta jooksul moodustasid otse või kaudselt üle 50 protsendi Eestis asuvad kinnisasjad või ehitised kui vallasasjad) ja mitteresidendile kuulub intressi saamise ajal vähemalt 10-protsendine osalus fondis. Sellisele maksule kohaldatakse kinnipeetavat maksu pealkirja „Kinnipeetav maks. Mitteresidendist omanikud“ all kirjeldatud viisil. Tulumaksu ei kohaldata kui kasum, millelt intressi makstakse, on maksustatud fondi tasandil või kui see on seaduse alusel tulumaksust vabastatud.

Fondi osakute müümisest saadud kapitalikasumit maksustatakse Eestis tulumaksuga intressiga samadel tingimustel. Erandiks on maksed fondi osaku või likvideerimisjaotise tagastamiseks, mida on maksustatud fondi tasandil või mis on seaduse alusel tulumaksust vabastatud.

Täpsem teave Eestis asuva püsiva tegevuskoha saadava intressitulu kohta on toodud pealkirja all „Residendist Omanikud“.

Residendist Omanikud

Äriühingust residendid

Residentidest juriidiliste isikute ja mitteresidentidest püsivate tegevuskohtade intressitulu ja kapitalikasumit ei maksustata Eestis kasumi saamisel ettevõtte tulumaksuga. Vastav tulu arvatakse residendi või püsiva tegevuskoha kasumi hulka ning seda maksustatakse kasumi jaotamisel vastava korra alusel. Kasumi jaotamisel rakendatakse ettevõtte tulumaksu teistsugusel alusel.

Eesti mitteresidentide püsivate tegevuskohtade maksustamisel kehtivad samad eeskirjad, mis residendist äriühingutele, koos mõningate erieeskirjadega. Püsivale tegevuskohale omistatud kasumit maksustatakse ettevõtte tulumaksuga, kui kasum on püsivast tegevuskohast rahalises või mitterahalises vormis välja viidud.

Residendist üksikisikud

Eesti maksuresidendist üksikisikutele kehtib Eestis füüsilise isiku tulumaks 20 protsenti, mille Emitent peab kinni Fondivalitseja kaudu tegutsedes. Intressitulu hõlmab laenult, liisingult ja muult võlakohustuselt, samuti väärtpaperilt ja hoiuselt saadud intressi, sealhulgas selliselt võlakohustuselt arvutatud summasid, mille võrra esialgset võlakohustust suurendatakse. Tulumaksu ei kohaldata kui Emitendi kasumit, millelt intressi makstakse, on juba maksustatud või kui see on tulumaksust vabastatud.

Eesti maksuresidendist üksikisiku kapitalikasumit fondi osakute müümisest või vahetamisest maksustatakse kasumina vara vöörandamisest ja sellele kehtib füüsilise isiku tulumaks 20 protsenti. TuMS-i § 37 lõike 1 kohaselt on kasu või kahju fondi osakute müügist müüdnud fondi osakute soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Kasu või kahju fondi osakute vöörandamisest on fondi osakute soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Kasu või kahju vara vahetamisest on vahetatava vara soetusmaksumuse ning vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna vahe. Lisaks sellele on omanikul õigus kasust maha arvata või kahjule juurde liita vara müügi või vahetamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud.

Tulumaksuga maksustatakse lepingulise investeerimisfondi osaku tagastamisel ja lepingulise investeerimisfondi likvideerimisel saadud väljamakse osa, mis ületab osaku või aktsia soetusmaksumust, välja arvatud juhul, kui fondi tulu, millest selline väljamakse tehakse on juba tulumaksuga maksustatud või tulumaksust vabastatud.

Füüsilisest isikust maksumaksjate puhul võimaldab TuMS avalikult pakutud väärtpaberitest saadud tulu maksustamist edasi lükata, kasutades investeerimiskontot TuMS-i § 17² täpsustatud viisil. See erijuht kehtib üksnes TuMS § 17¹ viidatud väärtpaberitele. Investeerimiskontol oleva finantstulu maksustamist lükatakse edasi, kuniks vastav tulu võetakse investeerimiskontolt välja (st kontolt võetud summa ületab kontole varem makstud summa).

Muud maksud ja lõivud

Eestis ei kehti fondi osakute võõrandamisele muid makse ega riigi kehtestatud lõive. Eestis ei kehti kinkemakse, välja arvatud äriühingu tehtud kingitustele, mida loetakse kasumi jaotamiseks ning mis maksustatakse maksumääraga 20 protsenti (brutosummal). Eestis ei kehti pärandimaks ega kapitalimaks. Võlgniku suhtes kohtumenetluse algatamisele kohalduvad vastavad riigilõivud, mis hüvitatakse osaliselt või täielikult, kui kohtumenetlus on edukas. Notariaalselt tehtud tehingutele võidakse kohaldada notari tasusid.

Eestis ei pea fondi osakute emiteerimisega seotud väljamaksete või tagasiosustussumma maksmise või fondi osakute põhisumma maksmise või fondi osakute võõrandamise puhul tasuma käibemaksu. Väärtpaberite emiteerimise, ostmise ja müümise seotud tehingud ja toimingud on käibemaksust vabastatud.

7.2. MAKSU KORRALDUS LEEDUS

Käesolevas jaotises tuuakse välja Osakute omandamise, omamise ja käsutamisega seotud olulisemad maksutagajärjed Leedus. See ei ole kõikehõlmav ega täielik kirjeldus kõikidest Leedu maksuõiguse aspektidest, mis võivad omaniku jaoks olla olulised. Potentsiaalsed omanikud peaksid pidama nõu oma isiklike maksunõustajatega, et saada selgust Osakute omandamise, hoidmise ja võõrandamisega seotud maksutagajärgede osas.

See jaotis põhineb Leedu maksuõigusel, nagu Leedu kohtud seda kohaldavad ja tõlgendavad ning nagu see on Prospekti kuupäeva seisuga avaldatud ja kehtiv, sealhulgas sellel kuupäeval kehtivatel maksumääradel, piiramata hiljem sisse viidud ja tagasiulatuva toimega või tagasiulatuva toimet rakendatud muudatusi. Leedu maksuõiguses puuduvad konkreetset sätteid väljaspool Leedut asutatud investeerimisfondide osakute omanike maksustamise kohta, sealhulgas, kuid mitte ainult selliste fondide puhul, mida iseloomustab asutamisriigis maksuläbipaistvus. Eesti Vabariigi ja Leedu Vabariigi vahel on sõlmitud tulu- ja kapitalimaksuga topeltmaksustamise vältimise ning maksudest hoidumise tõkestamise leping, millest omanikud peavad võimaluse korral lähtuma, et vältida osakutest saadava tulu topeltmaksustamist.

Leedus maksustamise eesmärgil võib Omanik olla residendist üksikisik, Leedus asuva põhitegevuskoha kaudu tegutsev mitteresidendist üksikisik, residendist majandusüksus ja Leedus asuva püsiva tegevuskoha kaudu tegutsev mitteresidendist majandusüksus. Juhime tähelepanu, et allpool viidatakse residentsuse mõistele üksnes Leedu tulumaksu määramise tähenduses.

Osakute üksikisikutest Omanike maksustamine

Residendist üksikisik on üksikisik, kelle alaline elukoht asub Leedus; kelle isiklikud, sotsiaalsed või majanduslikud huvid on Leedus; kes viibib Leedus vastava maksuperioodi vältel järjest või vahelduvalt vähemalt 183 päeva või vähemalt 280 päeva kahe järjestikuse maksustamisperioodi vältel või vähemalt 90 päeva ühe vastava maksustamisperioodi vältel; kes on Leedu kodanik ja ei vasta ühelegi eeltoodud kriteeriumile, aga kellele Leedu Vabariik maksab tasu välismaal tehtud töö eest või kelle elamiskulud katab Leedu Vabariik või mõni selle omavalitsus.

Leedus asuva põhitegevuskoha kaudu tegutsevat mitteresidendist üksikisikut maksustatakse samamoodi nagu allpool määratletud residendist üksikisikuid, kui selline mitteresidendist üksikisik teenib Leedus asuva põhitegevuskoha kaudu tegutsedes osakutest tulu. Seetõttu pole seda käesoleva Prospekti järgmistes jaotistes eraldi kirjeldatud.

Osakutest saadavat intressi ja osakute võõrandamise eest saadavat kapitalikasumit, mida residendist üksikisik teenib, maksustatakse füüsilise isiku progressiivse tulumaksuga: (i) 15%, mis kehtib alla määratud läviväärtuse jäävale tulule; (ii) 20%, mis kehtib läviväärtust ületavale tulule. Läviväärtuseks on 120 riigi keskmist kuupalka (vastavalt Leedu Vabariigi parlamendi iga-aastaselt kehtestatud väärtusele) ning 2020. aastal on selleks 148 968 €. See läviväärtus kehtib üksikisiku kogu maailmast aastas saadud kogutulule, mis ei ole (i) töösuhtest saadud ja töösuhtega seotud tulu, (ii) dividendid, (iii) juhatuse ja nõukogu liikme tasu, (iv) üksikettevõtjate tulu, (v) autoriõiguste lepingu alusel üksikisikuga töösuhte või muu sarnase suhte kaudu saadud tulu ja (vi) tulu, mida saab avaliku teenistuse kokkulepete alusel väikepartnerluse direktor, kes ei ole ise väikepartnerluse liige. Leedu Vabariigi füüsilise isiku tulumaksu seaduses kehtestatud tingimuste alusel kehtivad väärtpaberite müügist saadud tulule teatavad erandid.

Füüsilise isiku tulumaks kuulub tasumisele enesehindamine korras iga-aastase isikliku tuludeklaratsiooni raames.

Osakute äriühingutest omanike maksustamine

Residendist majandusüksus on selline majandusüksus, mis on õiguslikult asutatud Leedus.

Leedus asuva püsiva tegevuskoha kaudu tegutsevat mitteresidendist üksikisikut maksustatakse samamoodi nagu eespool määratletud residendist majandusüksust, kui vastav mitteresidendist majandusüksus teenib osakutest tulu läbi Leedus asuva püsiva tegevuskoha. Seetõttu pole seda käesoleva prospekti järgmistes jaotistes eraldi kirjeldatud.

Osakutest saadav intress ja osakute võõrandamisest saadav kapitalikasum, mida residendist majandusüksused teenivad, arvatakse majandusüksuse maksustatava tulu hulka ning sellise majandusüksuse kasumit maksustatakse ettevõtte tulumaksuga määras 15% (välja arvatud juhul, kui väikeettevõtjatele kehtib Leedu Vabariigi ettevõtte tulumaksu seaduse alusel maksumäär 0% või 5%) tavalisest tegevustest saadud tulu ja väärtpaberitehingutest saadud tulu maksustamisele kohaldatavate üldiste maksueeskirjade alusel.

Muud maksud ja lõivud

Leedus ei kehti Osakute võõrandamisele muid makse ega riigi kehtestatud lõive. Leedus kehtib pärandimaks vastavalt pärandimaksu seaduses kehtestatud eeskirjadele. Võlgniku suhtes kohtumenetluse algatamisele kohalduvad vastavad riigilõivud, mis hüvitatakse osaliselt või täielikult, kui kohtumenetlus on edukas. Notariaalselt tehtud tehingutele võidakse kohaldada notari tasusid.

Käibemaks

Leedus ei pea osakute emiteerimisega seotud väljamaksete või tagasiostusumma maksmise või osakute põhisumma maksmise või osakute võõrandamise puhul tasuma käibemaksu. Väärtpaberite emiteerimise, müümise ja ostmisega seotud tehingud ja toimingud kas jäävad käibemaksu kohaldamisalast välja või on käibemaksust vabastatud, mis omakorda mõjutab sisendkäibemaksu mahaarvamist.

8. FOND

8.1. FONDI ÜLDANDMED

Emitent on kinnisvarafond, mis investeerib peamiselt kinnisvarasse, kinnisvara portfellidesse ja/või kinnisvaraettevõtetesse. Emitendi juriidiline aadress on Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; Emitendi telefoninumber on +372 674 3200 ja e-posti aadress estonia@nh-cap.com. Emitendi LEI-kood on 5299008IKT93E4SAOG49.

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, on emitendi Fondivalitseja. Lisateave Fondivalitseja kohta on toodud jaotises 8.9.2 „Fondivalitseja“.

Fondi Tingimused registreeriti Eesti Finantsinspektsioonis 23. mail 2016. FI reguleerib Emitendi ja Fondivalitseja tegevust ja teostab nende üle järelevalvet. Emitent ja Fondivalitseja tegutsevad Eesti seaduste alusel ning Fondi tingimustest tulenevate õiguste ja kohustustega seotud ja Fondivalitseja tegevusega seotud vaidlused lahendatakse Eesti kohtutes. Fondi Tingimused on toodud Prospekti Lisas A.

Emitent on asutatud tähtajatult.

Emitent on avalik fond. Emitendi Osakud tehakse kättesaadavaks vastavalt Fondi Tingimustele ja kohaldatavatele seadustele. Emitendi Osakud on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil ja teiseselt Nasdaq Stockholmi börsil.

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 investeerimisriski. Eeldusel, et Emitendi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandusüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid Emitenti investeerimist kaaluma investorid, kes ootavad regulaarseid jaotusi 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.

8.2. FONDI STRUKTUUR

Emitent on lepinguline fond, mitte juriidiline isik. See tähendab, et Emitent ei kuulu ühtegi kontserni ning emitendil pole tütarettvõtjaid.

8.3. FONDI ÕIGUSLIK STAATUS

Emitent on kinnine lepinguline investeerimisfond, mis on registreeritud ja tegutseb vastavalt Eesti investeerimisfondide seadusele (IFS). Lepinguline fond ei ole juriidiline isik, aga Osakute emiteerimise teel kogutud raha ja selle raha investeerimise kaudu omandatud vara on Osakuomanike ühisomanduses. Osak väljendab Osakuomaniku osalust Fondi varas.

Info avalikustamine järelevalveorganitele

Emitendi avaldatav teave liigitub nelja kategooriasse: (i) emitendi finantstulemustega seotud teated; (ii) emitendi investoritele tehtud rahaliste väljamaksetega seotud teated; (iii) vara omandamisega seotud teated; (iv) võlakirjaprogrammi lõpuleviimise teade. Emitent on määruse (EL) 596/2014 kohaselt avaldanud viimase 12 kuu jooksul järgmist teavet:

Kuupäev	Avaldamine
Emitendi finantstulemustega seotud teated	
16. august 2019	Avaldatud teave Fondi 2019. aasta I poolaasta konsolideeritud auditeerimata tulemuste kohta
15. november 2019	Avaldatud teave Fondi 2019. aasta III kvartali konsolideeritud auditeerimata tulemuste kohta
14. veebruar 2020	Avaldatud teave Baltic Horizon Fundi 2019. aasta IV kvartali konsolideeritud auditeerimata tulemuste kohta
20. märts 2020	Avaldatud teave Baltic Horizon Fundi 2019. aasta konsolideeritud auditeeritud tulemuste kohta
15. mai 2020	Avaldatud teave Fondi 2020. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata tulemuste kohta
7. august 2020	Avaldatud teave Fondi 2020 aasta I poolaasta konsolideeritud auditeerimata tulemuste kohta
Emitendi investoritele tehtud rahaliste väljamaksetega seotud teated	
2. august 2019	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas u 2,62 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta 12 kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
18. oktoober 2019	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas u 3,06 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta 12 kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
31. jaanuar 2020	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas u 3,18 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta 12 kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
24. aprill 2020	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas u 1,70 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta 12 kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
24. juuli 2020	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas u 1,70 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta 12 kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
Osaku avaliku pakkumise korraldamisega seotud teated	
28. august 2020	Avaldatud teave Fondivalitseja plaanide kohta Osaku järgmiseks avalikuks pakkumiseks 2020. aasta sügisel.

Galerija SPV ei ole viimase 12 kuu jooksul teinud ühtegi kohustuslikku avaldamist määruse (EL) 596/2014 alusel, sest määrus (EL) 596/2014 ei ole Galerija SPV-le kohaldatav.

8.4. JUHTIMINE

8.4.1. JUHTIMISSTRUKTUUR

Vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-ile, jaguneb Fondi valitsemine Fondivalitseja, Osakuomanike Üldkoosoleku ja Nõukogu vahel. Fondi valitsetakse Fondi Tingimuste ja IFS-i alusel ning selle valitsemisstruktuur erineb tavapärasest ettevõttest. Fond ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kehti Fondile ettevõtetele kohaldatav ühingujuhtimise kord. Fondil ei ole auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Fondivalitseja vastutab Fondi igapäevase juhtimise, sealhulgas investeerimistegevuse eest. Fondivalitsejat, Fondivalitseja kohustusi ja Fondijuhti on täpsemalt kirjeldatud jaotises 8.9.2 „Fondivalitseja“.

8.4.2. OSAKUOMANIKE ÜLDKOOSOLEK

Fondi Tingimuste kohaselt on Üldkoosolekul õigus otsustada järgmisi küsimusi:

- uute Osakute emiteerimine;
- Osakuomanikele väljamaksete tegemise korra muutmine;
- Nõukogu liikmete kinnitamine ja tagasikutsumine ning liikmete tasu määramine;
- Fondivalitseja muutmine Osakuomanike initsiatiivil;
- Emitendi likvideerimine;
- Osakute tagasiostmise korra muutmine;
- Valitsemistasu ja Depootasu ja muude Emitendi arvelt makstavate tasude ja maksete suurendamine;
- Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui IFS-is ei ole sätestatud teisiti;
- Emitendi investeerimispoliitika aluspõhimõtete muutmine;
- tähtaja kehtestamine Emitendile ja selle muutmine, kui see on kehtestatud;
- Fondi tingimuste muutmine;
- Emitendi arvel Osakute ostmise.

IFS-i kohaselt võib Fondi uusi Osakuid emiteerida viimatisest NAV-ist erineva hinnaga üksnes Osakuomanike Üldkoosoleku kinnitatud tingimustel.

Koosoleku kokkukutsumine

Fondivalitseja kutsub Üldkoosoleku kokku vähemalt kord aastas pärast seda, kui Fondivalitseja on kinnitanud Emitendi aastaaruande. Lisaks aastakoosolekule kutsub Fondivalitseja Üldkoosoleku kokku nii sageli, kui on vaja. Fondivalitseja kutsub Üldkoosoleku kokku 6 kuu jooksul pärast seda, kui Osakute noteerimine on lõpetatud ja Fondivalitsejal ei ole õnnestunud saavutada uuesti Osakute kauplemisele lubamist.

FI-I või Osakuomanikel, kelle Osakud esindavad vähemalt 1/10 häälest, on õigus taotleda Üldkoosoleku kokkukutsumist Fondivalitseja poolt ja teha ettepanekuid Üldkoosoleku päevakorda võetavate küsimuste kohta. Kui Fondivalitseja ei kutsu Üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul pärast taotluse saamist, on FI-I või Osakuomanikel õigus kutsuda Üldkoosolek ise kokku.

Üldkoosoleku kutse avaldatakse vähemalt kolm nädalat ette. Üldkoosoleku kutse avaldatakse Veebisaidil ja börsiteatega. Samal ajal kutse avaldamisega, kui IFS niimoodi sätestab, avaldatakse see ka vähemalt ühes üleriigilise levikuga (Eesti) päevalehes.

Koosolekul osalemine ja hääletamine

Üldkoosolekul võib osaleda üksnes Osakuomanik, kes on Väärtpaberite Registris registreeritud Osakuomanik, või Osakuomaniku esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta Osakuomanikult õigust osaleda Üldkoosolekul. Üldkoosolekul osalemiseks peavad Osakuomaniku Osakud olema registreeritud tema nimel Väärtpaberite Registris seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku kuupäeva.

Üldkoosolekul koostatakse Üldkoosolekul osalevate Osakuomanike nimekiri, milles näidatakse ära Osakuomanike nimed, nende Osakute tulenevate häälte arv ja Osakuomanike esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla üldkoosoleku juhataja, protokollija ja iga üldkoosolekul osalenud Osakuomanik või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse üldkoosoleku protokollile.

Üldkoosolekul võivad Osakuomanikud otsuseid vastu võtta, kui kohal on üle 1/2 Osakutega esindatud häälest. Kui Üldkoosolekul on hääli vähem kui 1/2 või 1/2-ga võrdne arv, võib Fondivalitseja kutsuda sama päevakorraga uue Üldkoosoleku kokku kolme nädala jooksul, kuid mitte varem kui seitsme päeva pärast. Uuel Üldkoosolekul on lubatud otsuseid vastu võtta sõltumata koosolekul esindatud häälte arvust, kui Fondi Tingimused ei näe ette suuremat kvoorumit.

Iga Osak annab Üldkoosolekul ühe hääle.

Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui üle 1/2 Üldkoosolekul esindatud häälest on selle poolt, kui Fondi Tingimused või IFS ei näe ette suurema häälteenamuse nõuet.

IFS-i kohaselt on vaja vähemalt 2/3 koosolekul Osakutega esindatud häälest, et võtta vastu otsus uute Osakute emiteerimiseks viimatisest NAV-ist erineva hinnaga.

Järgmiste küsimustega seotud otsuste vastuvõtmiseks peab kohal peal olema üle 3/4 Osakutega esindatud häälest ja üle 4/5 Üldkoosolekul esindatud häälest peavad andma oma poolthääle:

- Osakuomanikele väljamaksete tegemise korra muutmine;
- Fondi likvideerimine;
- Osakute tagasiostmise korra muutmine;
- Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui IFS-is ei ole sätestatud teisiti;
- Fondi investeerimispoliitika aluspõhimõtete muutmine;
- tähtaja kehtestamine Fondile ja selle muutmine, kui see on kehtestatud;
- Fondi Tingimuste muutmine.

Fondivalitseja muutmise otsustamiseks Osakuomanike initsiatiivil peab kohal peal olema üle 3/4 Osakutega esindatud häälest ja sellise otsuse poolt peavad hääletama üle 4/5 Üldkoosolekul esindatud häälest, välja arvatud Fondivalitseja ja Fondivalitsejaga seotud isikute esindatud hääled ning selliste Osakuomanike esindatud hääled, kellele kuulub otseselt või kaudselt (seotud isikute kaudu) üle 50% kõikidest Osakutest.

Lisaks sellele võib otsuse Osakute tagasiostmise korra muutmiseks võtta vastu üksnes koos otsusega Emitendi likvideerimise kohta.

Fondivalitseja ja temaga Seotud Isikud, kellele kuuluvad Osakud ja kes osalevad Üldkoosolekul, hoiduvad hääletamisest kõikides küsimustes, kus on tegemist võimaliku huvide konfliktiga Emitendi ja Fondivalitseja vahel, sealhulgas, kuid mitte ainult valitsemistasu tõstmise üle hääletamises.

8.4.3. NÕUKOGU

Vastutus

Nõukogu tegutseb üksnes nõuandja pädevuses ja Fondivalitseja jääb vastutavaks Fondi juhtimisega seotud otsuste tegemise eest. Nõukogu peab Fondivalitsejat nõustama ning Fondivalitseja peab Nõukogu poole pöörduma järgmistes küsimustes :

- Fondivalitseja poolt Fondi kinnisvara hindamiseks ametisse nimetatava hindaja heakskiitmine;
- Fondivalitseja Nõukogu poolt ametisse nimetatava Fondi audiitori heakskiitmine;
- Fondivalitseja valitava Fondi depoopanga heakskiitmine;
- Fondi Tingimuste alusel uute Osakute emiteerimise heakskiitmine;
- küsimused, mis võivad tuua kaasa Fondiga seotud huvide konflikte;
- mis tahes küsimused vastavalt Fondi Tingimustele.

Nõukogu liikmed täidavad eespool mainitud nõustamisülesandeid kollektiivselt.

Nõukogu liikmetel on õigus saada oma teenuse eest tasu üldkoosoleku määratud summas. Prospekti kuupäeva seisuga on nõukogu esimehel õigus saada aastatasu 16 000 eurot ja tavalikmel 11 000 eurot. Nõukogu iga liikmega sõlmitud kokkulepete alusel ei ole Nõukogu liikmetel õigust saada Emitendilt või Fondivalitsejalt hüvitist, kui nende ametikoht lõpetatakse. Samuti pole nõukogu liikmetel õigust saada Emitendilt muid mitterahalisi hüvitisi Emitendile osutatud teenuste eest.

Koosseis ja ametiaeg

Fondi Tingimuste kohaselt nimetab Nõukogu liikmed ametisse Üldkoosolek. Nõukogus on kolm kuni viis liiget. Nõukogu liikmete ametissenimetamisel järgitakse järgmisi põhimõtteid:

- liikmel on tunnustatud kogemus Eesti, Läti või Leedu kinnisvaraturul (-turgudel), laitmatu ärialane maine ja asjakohane haridus;
- üksnes üks liige võib olla Fondivalitsejaga seotud, st isik on Fondivalitseja või Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte juhatuse või nõukogu liige või aktsionär/osanik või on muul viisil Fondivalitsejaga seotud või tema poolt ametisse nimetatud;
- vähemalt üks liige peaks esindama Osakuomanikke, kes ei ole seotud Fondivalitsejaga ja ei ole seotud kümne suurema Osakuomanikuga lähtudes kümme päeva enne Üldkoosoleku kuupäeva omavate Osakutest, või olema Osakuomanikega mitteseotud sõltumatu liige.

Nõukogu liikmed nimetatakse ametisse vähemalt kaheks aastaks.

Prospekti kuupäeva seisuga on nõukogu liikmed:

Nimi	Sünniaeg	Kuuluvus	Erialane kogemus	Ametissenimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
Andris Kraujins	1963	Sõltumatu	Mitu aastat kogemust investeerimise ja kinnisvarahalduse valdkonnas	2. juuni 2016	tähtajatu

Balti riikides

			Mitu aastat kogemust auditeerimisteenuste, varahalduse ja kinnisvarainvesteeringute valdkonnas Põhjamaades ja Balti riikides	2. juuni 2016	tähtajatu
Per Møller	1967	Sõltumatu			
Raivo Vare	1958	Sõltumatu	Mitu aastat kogemust finants-, transiidi- ja logistikavaldkonnas ning kinnisvarasektorites Balti riikides	2. juuni 2016	tähtajatu
David Bergendahl	1962	Sõltumatu	Mitu aastat kogemust ettevõtte juhtimise ning kinnisvarainvesteeringute tegemisega Põhjamaades ja Venemaal	11. november 2016	tähtajatu

Järgmises tabelis on toodud Nõukogu liikmete praegused ja varasemad juhtivad ametikohad viimase viie aasta jooksul:

Nimi	Varasemad ametikohad	Praegused ametikohad
Andris Kraujins	- BOF, investeerimiskomisjoni liige - MAK AUTO SIA, juhatuse liige - Cerfs SIA, juhatuse liige	- AKCI SIA, juhatuse liige, asutaja - Sievietes veselības centrs SIA, juhatuse esimees, asutaja - MAK AUTO SIA, asutaja
Per Møller	- Altechna UAB, tegevjuht - Dansk Farm Management A/S, nõukogu esimees - Ernst & Young, Taani, tegevjuht - Ernst & Young, Balti riigid, juhtima õigustatud osanik - Infotrust P/S, nõukogu liige - Flextown ApS, nõukogu liige	- 70Ventures UAB, juhtivpartner - VoiceBoxer ApS, nõukogu esimees - Volt ApS, nõukogu esimees - Circle Venture Capital UAB, asutaja ja tegevjuht - Opeepl ApS, nõukogu esimees - FinPro ApS, nõukogu liige - UAB Efektyvus procesai, nõukogu esimees - Royalty Range Europe UAB, nõukogu liige - Paysolut UAB, nõukogu liige
Raivo Vare	- AS Eesti Raudtee, nõukogu esimees - AS SmartCap, nõukogu esimees - RVVE Group, nõukogu liige - A/S Trigon Agri, juhatuse liige - Presidendi akadeemilise nõukogu liige - Estonian Cooperation Assembly, nõukogu liige - 3D Technologies R&D AS, nõukogu liige - Estonian Business School, nõukoja liige	- Vareholding OÜ, omanik ja tegevjuht - Live Nature OÜ, partner, juhatuse liige - AS Sthenos Grupp, partner, nõukogu esimees - Trigon Dairy Farming Estonia AS, nõukogu liige - AS Smart City Group, nõukogu liige - AS Mainor Ülemiste, nõukogu liige - Öpiku Majad OÜ, nõukogu liige
David Bergendahl	- Torslanda Property Investment AB (publ), juhatuse liige	- Hammarplast AB, tegevjuht - Hammarplast Medical AB, juhatuse esimees - Transcutan AB, juhatuse esimees - Link Prop Investment AB (publ), juhatuse liige

Andris Kraujins. Hr Kraujins, sündinud 1963, on Fondi Nõukogu liige. Hr Kraujins on viimase kümne aasta jooksul investeerinud erainvestorina mitmesugustesse projektidesse tervishoiu-, toiduainete töötlemise, finants- ja kõrgtehnoloogia sektorites. Ta lõpetas

1986. aastal Riia Tehnikaülikooli automaatika- ja arvutitehnoloogia teaduskonna. 1991. aastal lõpetas hr Kraujins Läti Ülikooli rahvusvaheliste suhete instituudi.

Per Møller. Hr Møller, sündinud 1967, on Fondi Nõukogu liige. Per Møller tegeleb idufirmade rahastamisega ning pakub abi ettevõtjatele ja tippjuhtidele. Tal on pikaajaline töökogemus Ernst & Youngis Taanis ning Taani ja Balti riikide ettevõtete tehingute nõustamise, saneerimise ja reorganiseerimise, samuti kindlustuse/auditeerimise valdkonnas. Enne Ernst & Youngiga liitumist oli hr Møller Arthur Andreseni juhtivpartner Balti riikides. Ta lõpetas 2000. aastal Baltic Management Institute'i rahvusvahelise tippjuhi magistriõppe ja sai 1991. aastal Kopenhaageni Majandusülikoolist magistrikraadi ettevõtlusmajanduse ja auditeerimise erialal.

Raivo Vare. Hr Vare, sündinud 1958, on Fondi Nõukogu esimees. Raivo Vare on tunnustatud asjatundja taristu, logistika ja äristrateegia valdkondades. Ta on tegev mitmel juhupositsioonidel nii eraettevõtetes kui ka noteeritud ettevõtetes. Hr Vare lõpetas 1980. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna (*summa cum laude*) ja 2003. aastal Estonian Business Schooli *Executive MBA* programmi (*cum laude*).

David Bergendahl. Hr Bergendahl, sündinud 1962, on Fondi Nõukogu liige. David Bergendahl omandas 1988. aastal Göteborgi Ülikoolis bakalaureuse kraadi majanduse erialal. Hr Bergendahl on Hammarplast AB omanik ja tegevjuht ning kuulub Rootsis kahe avaliku kinnisvarainvesteeringute ettevõtte juhatusse.

Fondivalitseja ei ole teadlik ühegi ettevõtte sundlikvideerimisest, kus kes tahes Nõukogu liikmetest oleks tegutsenud administratiiv-, juhtimis- või järelevalveorgani liikme või tippjuhina. Fondivalitseja ei ole teadlik Nõukogu liikmeid puudutavatest süüdimõistvatest otsustest seoses pettuskuritegude, pankrottide, pankrotivara haldamise või mis tahes muude ametlike avalike süüdistuste ja/või sanktsioonidega, mis takistaks Nõukogu liikmetel tegutseda Emitendi Nõukogu liikmetena. Fondivalitseja ei ole teadlik võimalikest huvide konfliktidest oma Nõukogu liikmete kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel.

David Bergendahlile kuulub Prospekti kuupäeva seisuga 854 808 Fondi Osakut, mis moodustab Osakute koguarvust 0,76%. Nõukogu teistel liikmetel ei ole Prospekti kuupäeva seisuga ühtegi Fondi Osakut.

Nõukogu koosolekud

Nõukogu koosoleku kutsub kokku Fondivalitseja vähemalt üks kord kvartalis. Nõukogu igal liikmel ja Fondijuhil (-juhtidel) on õigus koosolek kokku kutsuda. Nõukogul on õigus teha otsuseid ilma koosolekut kokku kutsumata juhul, kui kõik Nõukogu liikmed nõustuvad sellega, et koosolekut kokku ei kutsuta.

Nõukogul on õigus teha otsuseid, kui üle poole liikmetest osaleb koosolekul. Nõukogu koosoleku otsus on vastu võetud, kui üle poole koosolekul osalevatest liikmetest hääletab otsuse poolt. Juhul kui Nõukogu võtab otsused vastu ilma koosolekut kokku kutsumata on otsus vastu võetud, kui üle poole liikmetest hääletab otsuse poolt.

Juhatuse tavad ja SPV-de juhtimine

Kinnisvara otseinvesteeringute tegemiseks asutab Fondivalitseja iga investeeringu jaoks eraldi eriotstarbelise ettevõtja. Fondile kuuluvad kohaliku äriühingu õiguse alusel osaühinguna asutatud SPV-d (st osaühing (OÜ) Eestis, sabiedrība ar ierobežotu atbildību (SIA) Lätis ja uždaroji akcinė bendrovė (UAB) Leedus). Lisateave SPV-de kohta on toodud jaotises 8.8.5 „Varaportell“.

SPV-de juhatuses on üldjuhul kaks kuni kolm liiget, kelle nimetab ametisse Fondivalitseja. SPV-de juhatusse võib kuuluda Fondi varahaldusteenuste osutaja esindaja. Vt lisateavet jaotisest 8.9.8 „Varahaldusteenus“. SPV ja vara igapäevane juhtimine on üldjuhul mõne juhatuse liikme või peadirektori ülesanne, kui peadirektor on ametisse nimetatud. Piisava riskijuhtimise ja teadlikkuseel põhinevate otsuste tegemiseks võib SPV juhatuse liige või peadirektor SPV-d esindada üksnes koos teise juhatuse liikmega.

Juhatuse liikmed ei saa tasu, kui selline kohustus ei tulene kohalikest õigusaktidest. Kui tasustamine on kohalike õigusaktide alusel kohustuslik, siis makstakse juhatuse liikmetele seaduses ettenähtud miinimumpalka. Juhatuse liikmetega sõlmitud teeninduslepingu alusel ei ole juhatuse liikmetele töösuhte või teenistuse lõpetamise korral ette nähtud mingeid hüvitisi ja nad ei saa sellisel juhul mingeid hüvitisi.

8.5. TASUD JA KULUD

Vastavalt Fondi Tingimustele makstakse Fondi arvelt Valitsemistasu, Tulemustasu, Depootasu ja tasutakse teatavate kulutuste eest. Lisaks sellele makstakse Emitendi arvelt tasu Depositooriumi teenuste eest. Emitendist (sealhulgas SPV-dest) makstavate tasude ja muude kulude kogusumma ei ületa 30% Fondi NAV-ist kalendriaasta kohta. Emitendi arvelt võib tasuda üksnes Fondi Tingimustes täpsustatud kulude eest.

Valitsemistasu ja Tulemustasu arvutab välja Fondivalitseja ning see makstakse eurodes Fondivalitseja väljastatud arve alusel. Depootasu arvutab välja Depositoorium ja see makstakse eurodes Depositooriumi väljastatud arve alusel. Kulude eest tasutakse samas valuutas, milles vastavad arved on väljastatud. Tasude ja kulude eest makstakse Fondist või maksab nende eest see SPV,

millega seoses vastavad tasud või kulutused on kantud, ulatuses, mil see on kohaldatavate õigusaktide alusel lubatud. Tasudele ja kuludele lisandub käibemaks (kui kohaldatav).

Fondivalitseja märgib seoses Fondi Tingimuste jaotisega 15.4.1(r), et tegevuskulud hõlmavad ka raamatupidamiskulusid, mille tõttu Emitendi raamatupidamiskulud kantakse Emitendi arvelt. Allikas: rahandusministri määruse nr 12, 31.01.2017, „Finantsinspektsioonile esitatavate Fondivalitseja aruannete sisu, koostamise alused ja esitamise ning Fondivalitseja omavahendite aruandluse kord“ lisa 2 ja rahandusministri määruse nr 105, 22.12.2017, „Raamatupidamise Toimikonna juhendite kehtestamine“ lisa 2 – Raamatupidamise Toimikonna juhendid nr 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“. Osakuomanikud tunnistasid ja jagasid Fondivalitseja arusaama 19. juunil 2018 toimunud Osakuomanike iga-aastasel üldkoosolekul.

Tasude suurusest on juttu jaotises 8.7 – „Tehingud Seotud Isikutega“.

Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstakse Fondi valitsemise eest Valitsemistasu Fondi arvelt (*Valitsemistasu*). Valitsemistasu arvutatakse järgmiselt.

- Valitsemistasu arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Pärast iga kvartalit arvutatakse Valitsemistasu järgmise kvartali esimesel pangapäeval (*Tasu Arvutamise Kuupäev*). Kvartal tähendab 3-kuulist perioodi, mis algab 1. jaanuaril, 1. aprillil, 1. juulil ja 1. oktoobril.
(Keskmine turu kapitalisatsioon tähendab eelmise 3-kuulise perioodi kõikide päevade keskmisi sulgemishindu, mis korrutatakse nende kauplemiskoha (-kohtade), kus Osakud on kauplemisele lubatud, lunastamata Osakute vastava numbriga iga päev (*Turu Kapitalisatsioon*)).
- Valitsemistasu arvutatakse järgmiste määrade alusel ja järgmiste seeriade kaupa:
 - 1,50% Turukapitalisatsioonist alla 50 miljoni euro;
 - 1,25% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 50 miljoni euroga või ületab seda ja on alla 100 miljoni euro;
 - 1,00% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 100 miljoni euroga või ületab seda ja on alla 200 miljoni euro;
 - 0,75% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 200 [miljoni] euroga ja on alla 300 miljoni euro;
 - 0,50% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 300 miljoni euroga või ületab seda.
- Valitsemistasu arvutatakse pärast iga kvartalit järgmiselt:
 - Tasu Arvutamise Kuupäeval arvutatud Turukapitalisatsioon, mis on jagatud seeriadeks, ja iga Turukapitalisatsiooni seeria (MCapt) korrutatakse
 - vastava seeria suhtes kohaldatava vastava tasumääraga (Fn), misjärel iga seeria tasude kogusumma korrutatakse
 - vastava kvartali päevade tegelike päevade koefitsiendi (Actualq) ja 365 kalendriaasta päeva jagatisega, nagu märgitud alltoodud valemis:

$$((MCap1 \times F1) + \dots + (MCap5 \times F5)) \times (Actualq / 365)$$

- Kui Turukapitalisatsioon on madalam kui 90% Fondi NAV-ist, kasutatakse turukapitalisatsiooni asemel valitsemistasu arvutamiseks summat, mis on võrdne 90%-ga Fondi NAV-ist. Sellisel juhul tähendab Fondi NAV kvartali keskmist Fondi NAV-i ning sellised valitsemistasu täpsustused arvutatakse ja makstakse kord aastas pärast Fondi vastava(te) perioodi(de) aastaaruannete auditeerimist.

Perioodide kohta, mil Osakutega ei kaubelda üheski kauplemiskohas, arvutatakse ja makstakse Valitsemistasu kord kvartalis eelmise 3 kuu keskmiste NAV-ide alusel. Valitsemistasu täpsustamised, kui neid on, tehakse kord aastas pärast Fondi vastava(te) perioodi(de) aastaaruannete auditeerimist.

Valitsemistasu makstakse Fondivalitsejale kord kvartalis 5 pangapäeva jooksul pärast arve väljastamist Fondivalitseja poolt.

Tulemustasu

Iga aasta kohta, mil Emitendi tegevusest saadud aasta korrigeeritud vahendid jagatuna aasta jooksul sissemakstud keskmise kapitaliga (arvutatakse igakuiselt) ületavad 8% aastas, on Fondivalitsejal õigus Tulemustasule summas 20% summast, mis ületab 8% (*Tulemustasu*). Tegevusest tulenevad korrigeeritud vahendid tähendavad vara puhastegevustulu, millest on maha arvestatud Fondi halduskulud, ettevõtte välised intressikulud ja kõik kapitalimahutused, sealhulgas Emitendi poolt olemasolevasse varasse investeeritud rentniku ümberkorralduskulud. Uusi investeeringuid ja omandamisi ja jätkuinvesteeringuid varasse ei käsitleta kapitalimahutustena.

Tulemustasu arvutab Fondivalitseja kord aastas ja see kogutakse Tulemustasu reservi. Kui Tulemustasu reserv muutub positiivseks, saab Fondivalitsejale maksta Tulemustasu. Aastane Tulemustasu võib olla nii positiivne kui ka negatiivne. Aastane tulemustasu ei ületa siiski 0,4% Emitendi keskmisest NAV-ist aasta kohta (Tulemustasu ülemine piir). Negatiivne Tulemustasu ei ole väiksem kui -0,4% emitendi keskmisest NAV-st aasta kohta (Tulemustasu alumine piir).

Emitendi esimese aasta (st 2016) eest Tulemustasu ei arvutata. Tulemustasu makstakse esimest korda Emitendi viiendal aastal (st 2020) perioodi 2017, 2018 ja 2019 eest. Pärast seda makstakse Tulemustasu igal aastal, olenevalt Emitendi teisest aastast (st 2017) alanud perioodil kogunenud Tulemustasu reservist.

Fondivalitsejale makstakse tulemustasu 8 kalendripäeva jooksul pärast arve väljastamist Fondivalitseja poolt.

Depootasu

Iga-aastane Depootasu on 0,03% GAV-st, aga mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Depootasu arvutatakse igakuiselt ja makstakse Depositooriumile Depositooriumi esitatud arve alusel. Lisaks Depootasule makstakse või hüvitatakse Depositooriumile Emitendi arvel tehtavate tehingutega seotud mitmesugused tasud ja sularahakulud.

Muud kulud

Emitendi arvelt tasutakse järgmised kulud:

- varahaldusteenuste tasud;
- Emitendile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldamisega seotud tasud ja kulud;
- Emitendi või SPV laenuvõtmisega seotud kulud (sealhulgas intressikulud);
- Emitendile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara hindamisega seotud kulud (kui seotud korrapärase hindamisega Fondi Tingimuste kohaselt);
- Emitendi loomise, ümberkorraldamise ja likvideerimisega seotud kulud, sealhulgas väliskonsultantide tasud;
- Registripidaja tasud Osakute Registreerimise ja muude Registripidaja poolt Osakuomanikele osutatud teenuste eest (kui Osakuomanikud ei maksa neid otse);
- Nõukogu liikmetele makstav tasu;
- Üldkoosolekute kokkukutsumise ja pidamisega seotud kulud;
- Nõukogu koosolekute kokkukutsumise ja pidamisega seotud kulud;
- regulaarsete investoritele mõeldud teadete ja aruannete tõlkimine, mis on nõutud õigusaktide või Fondi Tingimustega;
- Emitendi ja SPV-de maksude planeerimise / maksude struktureerimise ja maksunõustamise kulud, kui need ei ole otseselt või kaudselt seotud Emitendi poolt kinnisvara omandamisega;
- Emitendi ja SPV-de aastaaruannete auditeerimise kulud;
- Emitendi ja SPV-de raamatupidamise ja kvartali-, poolaasta ja aastaaruannete koostamise kulud, sealhulgas maksuaruanded ja maksudeklaratsioonid;
- rentnike maakleritasud seoses Emitendile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- kindlustuskulud ja kinnisvaramaksud seoses Emitendile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- Fondiga seotud turundusteenuste kulud ja Emitendile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga, sealhulgas Emitendi turunduse ja jaotustega seotud kulud;
- kulud ja tasud, mis on seotud Emitendi noteerimisega Fondi Tingimuste kohaselt;
- kõik muud emitendi investeeringutele omistatavad tegevus- ja finantskulud, sealhulgas, kuid mitte ainult kapitalimahutused;
- Fondi kinnisvarainvesteeringutega ja sellise vara valitsemisega seoses hüvitatavad kahjutasud;
- muud Emitendi ja SPV-de tasud seoses investeeringute hankimise, omandamise, valitsemise, hindamise (sealhulgas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt), struktureerimise, hoidmise ja võõrandamisega, sealhulgas SPV-de moodustamise, hooldamise, võõrandamise ja/või likvideerimisega seotud kulud ja vaadeldud, kuid lõpuleviimata investeeringutega seotud kulud (sealhulgas SPV-des);
- pangatasud, komisjonitasud, väärtpaberite hoidmise või pantimisega seotud tasud, väärtpaberikonto juhtimistasud, riigilõivud, nõustamisteenused, õigusabikulud, kohtukulud, aadressiteenuste, esindamis- ja reklaamikulud, dokumentide edastamise, tõlkimise, haldus- ja valitsemistasud, mis makstakse isikutele, kes ei ole Fondivalitsejaga seotud, tingimusel et sellised kulud on seotud Emitendi või SPV-de tegevusega;
- palgad (ulatuses, milles töölevõtmine on seadusega nõutud) SPV-de tegevjuhtidele/direktoritele, kui need palgad on kehtestatud nõutaval miinimumtasemel;
- direktorite ja ametnike vastutuskindlustuse mõistlikud kulud Emitendi SPV-de nõukogu liikmete ja juhatuse liikmete nimel;
- Emitendi varadega seotud kohtuvaidluste, vahekohtute või muude menetlustega seoses tekkinud kulud, sealhulgas sellised menetlused seoses SPV-dele kuuluvate varadega;

- kõik kulud seoses investeringute tegemise ja neist väljumisega (st kinnisvara ja SPV-de aktsiate ja Fondi muude varade omandamise ja võõrandamisega seotud kulud, samuti sõlmimata jäänud tehingute kulud), sealhulgas, kuid mitte ainult riigilõivud, notaritasud, sertifitseeritud hindajate kinnisvarahindamise tasud (seoses investeringute tegemise ja sealt väljumisega), juriidiliste, maksu- ja muude nõuetele vastavuse uurimiste tasud, mis on otseselt seotud kinnisvara omandamisega;
- eespool toodud kuludele lisanduvad maksud.

Emitent katab ka oma kinnisvara väärtuse säilitamisega seotud investeerimiskulud (sealhulgas, kuid mitte ainult parenduste ja remondiga seotud kulud). Muu hulgas hõlmavad sellised investeerimiskulud ehituskulud, arenduskulud ja -tasud, maakleritasud, arhitektide tasud, detailplaneeringutega seotud ja muude konsultantide kulud. Investeerimiskulud ei käsitleta kuludena, vaid pigem Emitendi investeeringutena.

Lepingulised kohustused kinnisvarainvesteeringute suhtes

6. veebruaril 2020 sõlmis Fond Leedus Vilniuses Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Võetud kapitalikohustus lepinguliste ehitamiskulude osas on praeguses ehitusetapis 2.5 miljonit eurot. Kui Fond kinnitab kõik ehitusetapid, võib kogu ehituse kapitalkohustus tõusta 22.9 miljoni euroni. Fondil ei ole muid olulisi kinnisvarainvesteeringute ostmise, ehitamise ja arendamisega seotud kohustusi.

8.6. HUVIDE KONFLIKT

Fondivalitseja juhatuse teadmiste kohaselt puuduvad Prospekti kuupäeva seisuga tegelikud või potentsiaalsed huvide konfliktid Fondivalitseja Juhatuse ja Nõukogu või Emitendi Nõukogu liikmete kohustuste ja nende erahuvide ja -kohustuste vahel.

8.7. TEHINGUD SEOTUD ISIKUTEGA

Aruandlusperioodi vältel sõlmis Emitent tehinguid Seotud Isikutega. Need tehingud ja vastavad bilansid on esitatud allpool. Isikuid loetakse seotuiks, kui ühel isikul on valitsev või oluline mõju teise isiku tehtavatele finants- ja tegevusotsustele. Kõik Seotud Isikute vahelised tehingud hinnastatakse turuväärtuse põhimõttel.

Northern Horizon Capital AS

Baltic Horizon Fundi Tingimuste kohaselt täidab Northern Horizon Capital AS (Fondivalitseja) Emitendi nimel varahalduri ülesandeid ja Emitent maksab selle eest valitsemistasu.

31. detsembril 2019, 2018 ja 2017 lõppenud 12-kuulise perioodi jooksul ja kaheksa kuulise perioodi jooksul, mis 31. augustil 2020 tegi Emitent Seotud Isikutega järgmisi tehinguid:

000 eurot	01.01.2020 – 31.08.2020	01.01.2019–31.12.2019	01.01.2018–31.12.2018	01.01.2017–31.12.2017
Northern Horizon Capital AS-i kontsern				
Valitsemistasud	1145	1679	1391	1153
Tulemustasud	124	379	166	-

Emitendi bilanss Seotud Isikutega oli 31. augusti 2020, 31. detsembri 2019. aasta, 2018. aasta ja 2017. aasta seisuga järgmine:

000 eurot	31.08.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Northern Horizon Capital AS-i kontsern				
Maksmisele kuuluvad valitsemistasud	283	474	354	311
Kogunenud tulemustasud	124	545	166	-

Fondivalitsejal on õigus saada aastast valitsemis- ja tulemustasu nagu täpsustatud jaotises 8.5 – „Tasud ja kulutused“. Tulemustasu kuulub esmalt tasumisele Emitendi viiendal aastal (st aastal 2020).

2. oktoobri 2020 aasta seisuga kuulub Fondivalitsejale 7737 Emitendi Osakut, mis moodustab 0,0068% Osakute koguarvust.

Emitendi üle kontrolli või märkimisväärset mõju omavad majandusüksused

Osakuomanikud, kellele kuulub 2. oktoobri 2020, 31. detsembri 2019. aasta, 2018. aasta ja 2017. aasta seisuga üle 5% Osakutest on esitatud alltoodud tabelites:

2. oktoobri 2020. aasta seisuga

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	51 500 332	45,41%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	16 300 147	14,37%

Nii Nordea Bank Abp / Euroclear Sweden lepinguvälised kliendid kui ka Raiffeisen Bank International AG tegutsevad esindajakontode hoidjatena. Fondivalitsejale kättesaadava teabe põhjal on suurim Osakuomanik ja ainus Osakuomanik kellele kuulub otse üle 5% kõigist Osakutest, Rootsi kirik (Svenska kyrkans pensionkassa). Seisuga 31. detsember 2019 omas Rootsi kirik 13 970 696 Osakut, mis moodustas ligikaudu 12,32 protsenti kogu Osakutest.

31. detsembri 2019. aasta seisuga

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	54 428 197	48%
Raiffeisen Bank International AG kliendid	17 561 032	15,49%

31. detsembri 2018. aasta seisuga

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	34 630 979	43,97%
Clearstream Banking Luxembourg S.A.A kliendid	16 474 489	20,92%
Skandinaviska Enskilda Banken SA kliendid	4 565 556	5,80%

31. detsembri 2017. aasta seisuga

	Osakute arv	Protsent
Nordea Bank AB kliendid	35 335 740	45,63%
Catella Bank SA oma klientide nimel	17 705 618	22,86%
Skandinaviska Enskilda Banken SA kliendid	4 766 470	6,15%

Ülaltoodud tabelites esitatud Osakuomanikega ei toimunud ühtegi tehingut, välja arvatud seoses Dividendide maksmisega.

8.8. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

Fondi jaoks oli 2019. aasta edukas, enamik eesmärkidest saavutati ka 2020. aasta I kvartalis. Kuna olukord on ebakindel ja areneb kiiresti, ei ole Fondi juhtkond praegusel hetkel veel võimeline viiruse puhangu täielikele rahalistele tagajärgedele lõplikku hinnangut andma. On ilmne, et 2020. aasta II kvartali majandustulemusi ja kinnisvara väärtust mõjutasid COVID-19 mõjud üürnike majandustulemustele ning pandeemiaga võitlemiseks võetud abimeetmed. Praegusel hetkel kättesaadava teabe põhjal usub Fondivalitseja siiski, et COVID-19 pandeemia peaks Fondi tulemusi mõjutama pigem ajutiselt. Laiapõhjaline portfelli hajutamine peaks võimaldama Fondil piirata COVID-19 mõju kogu portfelli ja säilitada head konsolideeritud tegevusnäitajad.

COVID-19 puhangule reageerides võttis Fondivalitseja Northern Horizon Capital AS jõulisi meetmeid pandeemiast tulenevate riskide juhtimiseks ning üldsuse, meie rentnike, töötajate ja partnerite tervise ja ohutuse kaitseks.

Järgmised meetmed on samuti kasutusel riskide leevendamiseks ning Baltic Horizon Fundi ja selle investorite pikaajaliste huvide kaitseks:

- toimivad sidekanalid meie rentnike ja kinnisvarahalduritega, kes teavitavad meid regulaarselt nende poolt oma tegevuse järjepidevuse tagamiseks võetavatest meetmetest. Oleme leppinud kokku uuendada regulaarselt andmeid rentnike tulemuslikkuse ja probleemide kohta;
- piisav likviidsuspuhver kassajäägi vormis finantskohustuste täitmiseks ajutiste likviidsuspuudujääkide korral;
- võtsime ühendust arendajate ja ehitusettevõtetega, et saada koheselt teavet võimalike viivituste kohta arendusprojektides;
- pidev võimalik kohustuste stressitestimine, et oleks võimalik võtta vajalikud meetmed õigeaegselt;
- täiendavaid meetmeid Fondi võtmetöötajate kaitseks ja järjepidevuse tagamiseks: kõik töötajad töötavad eemalt, kõik ärireisid on peatatud ja järgnevuskava on läbi vaadatud ja ajakohastatud.

Baltic Horizon Fund on 2020. aasta teises kvartalis rakendanud mitmeid toetusmeetmeid, mis keskenduvad VKE rentnike kõige haavatavamate rühmade rahaliste raskuste leevendamisele, eelkõige jaekaubanduse sektoris, mille tegevust puhang ja Balti riikide valitsuste poolt nakatumise leviku piiramiseks võetud piirangumeetmed kõige rängemalt mõjutasid.

Järgmised toetusmeetmed rakendati:

- esialgne rendi maksetähtaja pikendamine 90 päeva (3 kuu) võrra, mida võidakse pikendada sõltuvalt pandeemia arengust ja valitsuste piirangutest. Teenustasud ja kommunaalkulud tuleks tasuda tavapäraselt, kui teenuseosutaja või valitsus ei juhenda teisiti;
- iga rentnikuga arutatakse läbi ja lepitakse kokku individuaalne abipakett ja edasise koostöö üksikasjad;
- loobumine praeguse rendimaksete tähtaja pikendamisest tulenevatest trahvidest ja intressidest.

Kuigi toetusmeetmete programm ei ole enam jõus, jätkavad Emitent ja Fondivalitseja aktiivset dialoogi oma rentnike ja kinnisvarahalduritega kogu COVID-19 puhangust põhjustatud kriisi ajal ja kaaluvad hoolikalt täiendavate meetmete vajalikkuse üle tulevikus juhtumipõhiselt.

COVID-19 mõjule vaatamata ootab Fond Balti riikide majanduste taastumist ja jälgib erinevaid omandamisvõimalusi kriisi ajal. Pikas perspektiivis jätkab Fond ka ettevalmistustega oma laienemisprojektideks, mille eesmärgiks on olla piirkonna parimate rentnike jaoks kindel pikaajaline rendileandjast partner.

8.8.1. INVESTEERIMISEESMÄRK JA -POLIITIKA

Emitendi eesmärk on ühendada atraktiivne tootlus keskmise kuni pikaajalise väärtuse tõusuga, tuvastades eelkõige kinnisvaraobjektid, kinnisvara portfellid ja/või kinnisvaraettevõtted ja neisse investeerides ning nendest investeeringutest edukalt väljudes. Emitendi eesmärk on pakkuda oma Osakuomanikele järjekindlat ja riskiga korrigeeritud üle keskmist tulu, omandades rahavoogu genereerivaid kvaliteetseid äripindu, millel on aktiivse haldamise korral väärtuse lisandumise potentsiaal, luues seeläbi suure tulususega stabiilse jooksva sissetuleku voo koos kapitalituluga.

Emitendi eesmärgiks on otseselt või kaudselt investeerida Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, pöörates erilist tähelepanu pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades kesklinna keskseid äripiirkondi või nende lähedust. Emitent püüab saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides. Pikemas perspektiivis on eesmärgiks saavutada portfelli suuruseks 1000 miljonit eurot ja vara puhasväärtuseks 500 miljonit eurot, et maksimeerida kulutõhususe kaudu Osakuomanike tulu, suurendada läbirääkimisjõudu pindade rentnike ja müüjate suhtes ning tagada Osakute kõrge likviidsus.

Emitendi investeerimisstrateegia eesmärk on kasutada ära Balti riikide kinnisvara suuremaid tootlusi. Colliersi andmetel olid 2019. aasta lõpus büroo- ja jaepindade tootlused Balti riikide pealinnades vahemikus 6,0–6,5%, ületades Lääne-Euroopa, Põhjamaade ja teatavate Kesk- ja Ida-Euroopa riikide tootlusi. Kinnisvara suurem tootlus võimaldab emitendil tagada suurema rahalise tulu, mis makstakse Osakuomanikele välja dividendidena, pakkudes ühtlasi kapitali väärtuse kasvu võimalust tänu Balti riikide tootluste võimalikule koondumisele. Dividende makstakse kord kvartalis (vt jaotist 8.8.3 „Dividendid ja dividendipoliitika“).

Keskendumine Balti ärikinnisvarale põhineb ka positiivsetel rendisuundumustel: vähe vabu pindu (ligikaudu 5% büroode ja 2% jaepindade puhul 2019. aasta lõpus, Colliers), järkjärgult kasvavad rendihinnad ning suurte rahvusvaheliste rentnike märkimisväärne ja endiselt kasvav kohalolu. Lisaks toob suurenev aktiivsus Balti kinnisvaratehingute turul kaasa potentsiaalselt soetatavate pindade suurema kättesaadavuse, mis on emitendi investeerimisstrateegia seisukohast tähtis. Kinnisvaratehingute käive oli 2015. aastal kõigis kolmes Balti riigis summeeritult rekordiline 1,4 mld eurot ja see püsis 2019. aastal kõrgel 1,07 mld euro tasemel, mis on 4% madalam kui 2018. aastal.

Emitendi geograafilist fookust Balti riikidele toetab piirkonnas valitsev stabiilne makromajanduslik olukord. Kõik kolm Balti riiki on EL-i liikmed ja kasutavad omavääringuna eurot. Nende majandus on kasvanud EL-i keskmisest kiiremas tempos. Aastatel 2000–2019 moodustas aastane keskmine SKP reaalkasv Leedus 3,5% (mis oli EL-is kiiruselt 4. kohal), Lätis 2,6% (10. koht) ja Eestis 3,7% (3. koht). Seevastu üldine EL-i SKP aastane reaalkasv oli samal perioodil ainult 1,6%. Lisaks on valitsemissektori ja erasektori võlatase Balti riikides EL-i madalaimate seas. Kui EL-i üldine valitsussektori brutovõlg SKP suhtes oli 2018. aasta lõpus 80%, moodustas Eesti valitsussektori võlg ainult 8,4% SKP-st (EL-i madalaim), Leedus oli see 34,2% ja Lätis 35,9% SKP-st (vastavalt madalamatest 6. ja 8. koht).

Emitendi vara võib 100% ulatuses investeerida kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Emitent võib investeerida igat liiki kinnisvarasse, sealhulgas jaekaubandus-, büroo- ja logistikapinnad. Kuni 20% emitendi vara brutoväärtusest võib investeerida muud liiki varasse, näiteks forvardtehingutega rahastatavad arendusprojektid ja arendamata krundid. Objektid võivad hõlmata rahaliste raskustega kinnisvara või majandusprobleemidega vara.

Investeeringuid kinnisvarasse tehakse kas otse vara omandiõiguse omandamise teel või kaudselt läbi osaluse investeerimisettevõtjas (nt eriotstarbelises ettevõtjas, ühissettevõttes), millele kuulub vara omandiõigus. Fondivalitseja investeeringud on läbi eraldi investeerimisettevõtja iga investeeringu puhul, mis on tehtud kaudselt ja mille eesmärk on hoida 100% osadest vastavas eriotstarbelises ettevõtjas (SPV-s).

Fondivalitsejal on emitendi arvel õigus garanteerida väärtpaberite emissiooni, anda tagatist, võtta laenu, emitteerida võlaväärtpabereid, teha repo- või pöördrepotehinguid ning teha muid väärtpaberite laenutehinguid. Fondivalitseja äranägemise kohaselt püüab emitent võimendada oma vara ja ta eesmärgiks on 50% võlatase tema vara väärtusest. Emitendi finantsvõimendus ei tohi kunagi ületada 65% tema vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.

Investeeringutes rahavooge genereerivasse varasse, on Fondivalitseja tähelepanu keskmes pikaajaliste rentnike ja aktiivse varahalduse võimalusega kinnisvaraobjektid. Fondivalitseja eesmärk on luua mitmekesine varaportfell eri linnades, segmentides ja rentnike seas ning seda hoida.

Emitendi investeerimiseesmärki ja poliitikat saab muuta üksnes Fondi Tingimuste muutmise teel üldkoosoleku otsuse alusel. Vt jaotist 8.4.2 „Juhtimine – Osakuomanike üldkoosolek“.

Kuigi emitendi eesmärk on genereerida Osakuomanikele positiivset tulu, ei garanteerita emitendi kasumlikkust ja positiivset tulu Osakuomanikele.

8.8.2. INVESTEERIMISPIIRANGUD

Üldist

Emitent on kinnisvara investeerimisfond ja Fondivalitseja eesmärk on olla piisavalt paindlik tegelemaks turul kättesaadavate investeerimisvõimalustega. Lisaks emitendi investeeringute eesmärkidest ja poliitikast tulenevatele piirangutele sätestavad IFS ja Fondi Tingimused piirangud emitendi vara investeerimisega.

Üldiselt määratakse iga vara liigi, emitendi liigi, regiooni või sektori Osakaal emitendi varas emitendi igapäevase valitsemise käigus kooskõlas investeerimiseesmärkide, -poliitika ja -piirangutega. Kuna emitendi eesmärk on investeerida kinnisvarasse, mille omandamisprotsess võib olla pikaajaline, lisaks teha seda eeldusel, et uus kapital saadakse Emitendile läbi Osakute avalike või suunatud pakkumiste, on Fondivalitseja eesmärk investeerida Emitendile kogutud uus kapital mõistliku aja jooksul pärast uue kapitali sissemaksmist. Selle aja jooksul ei pruugi Emitent investeerimispiiranguid järgida. Näiteks võidakse vahetult pärast uue kapitali kogumist Emitendi poolt kuni kinnisvarainvesteeringu tegemiseni mitte täita nõuet investeerida vähemalt 80% varast kinnisvarasse. Fondivalitseja eesmärk on koguda uut kapitali üksnes siis, kui ta on konkreetsed sihtinvesteeringud kindlaks teinud ja saavutanud mõistliku kindluse seoses vara või varade omandamisega.

Fondi Tingimustes toodud riskide hajutamise nõudeid võidakse ajutiselt ületada Fondivalitsejast mitteolenevatel põhjustel. Eesostuõiguse teostamist väärtpaberite omandamisel, Fondiemissiooni, väärtpaberite turuväärtuse muutumist ja muid sellised põhjusi loetakse Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks, kui Emitendi arvel tehtavate tehingute eesmärk on järgida eespool nimetatud nõudeid Osakuomanike huve arvesse võttes.

Fondivalitsejast mitteolenevatel põhjustel tekkinud IFS-is või Fondi tingimustes sätestatud investeerimispiirangute rikkumise korral võtab Fondivalitseja viivitamata meetmeid olukorra parandamiseks üldiselt kooskõlas Fondi Tingimustega. Fondivalitseja informeerib investoreid investeerimispiirangute olulistest rikkumistest ja rikkumiste heastamiseks võetud meetmetest börsiteadetega või vastavate veebisaidil avaldatavate teadetega, kui Osakud ei ole börsil noteeritud.

Kinnisvarainvesteeringute piirangud

IFS-i ja Fondi Tingimuste kohaselt investeeritakse vähemalt 80% emitendi varast kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse vastavalt Emitendi investeerimiseesmärkidele ja -poliitikale. Allpool on loetletud kinnisvaraga seotud väärtpaberid:

- Eesti või muu riigi õigusaktide kohaselt kinnisvarafondiks peetava fondi Osakud või aktsiad;
- selliste eriotstarbeliste ettevõtjate aktsiad/osad, kelle põhitegevus on otsene või kaudne (tütarettevõtjate kaudu) investeerimine kinnisvarasse või kinnisvarahaldusse;
- tuletisinstrumendid, mille alusvaraks on eespool nimetatud väärtpaberid.

Investeeringuettevõtjate (sealhulgas ühisettevõtjate, SPV-de, muude kinnisvarafondide) väärtpaberid, millesse emitent võib investeerida, võivad olla registreeritud mis tahes jurisdiktsioonis, tingimusel et nende investeerimiseettevõtjate investeerimisstrateegia ei ole vastuolus emitendi investeerimispoliitika ja -piirangutega. SPV-de aktsiad/osad võivad olla registreeritud muudes riikides peale Eesti, Läti või Leedu üksnes Depositooriumi eelneva heakskiidu korral.

Lisaks juhendub Emitent investeeringute tegemisel järgmistest Fondivalitseja poolt kehtestatud põhimõtetest:

- Fond investeerib ainult sellisesse varasse, kust investorid võivad oodata püsivat sissetulekut ja neil on head võimalused keskmise tähtajaga kapitalikasumiks;

- Fond keskendub aktiivselt võimalike negatiivsete riskide minimeerimisele ja juhtimisele, kaitstes samal ajal investeringute täielikku kasvupotentsiaali;
- keeldutakse investeerimisvõimalustest, mis seavad kahtluse alla Fondivalitseja aususe või on vastuolus missiooni põhimõtetega ja põhiväärtustega;
- iga üksikut vara hindavad sõltumatud hindajad nii vara omandamisel kui ka igal aastal vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele (IFRS) ja kohalikele hindamismeetoditele;
- Fondi investeerimisportfell koosneb vähemalt neljast eraldi kinnisvaraobjektist;
- Fond võib otse või kaudselt (SPV kaudu) investeerida ühte kinnisvaraobjekti ja (või) SPV-sse mitte rohkem kui 30% Fondi puhasväärtusest;
- otse või kaudselt (SPV kaudu) tehtud investeringud kokku ühte kinnisvaraobjekti ning selle hooldamiseks ja (või) varustamiseks vajalik vallasvara ei tohi ületada 40% Fondi puhasväärtusest;
- Fond võib investeerida tuletisinstrumentidesse (sealhulgas kinnisvaraga seotud tuletisinstrumentidesse, mille aluseks on kinnisvarafondi osakud või aktsiad või kinnisvarasse investeerivad või seda haldavad SPV-de aktsiad) mitte rohkem kui 20% Fondi puhasväärtusest.

Täpsemat teavet Fondi kinnisvarainvesteeringute, vara hindamise ning sellise vara omandamise ja hoidmisega seotud kulude kohta vt käesoleva Prospekti järgmistest jaotistest – 8.8.5 „Varaportfell“, 8.5 „Tasud ja kulud“, 8.9.6 „Hindaja“.

Muude varaliikide piirangud

Kuni 20% Fondi varast võib investeerida järgmist liiki varasse:

- krediidiasutuste hoiused;
- aktsiad/osad ja muud sarnased kaubeldavad õigused;
- võlakirjad, vahetusvõlakirjad ja muud emiteeritud ja kaubeldavad võlakohustused;
- märkimisõigused ja muud kaubeldavad õigused, mis annavad õiguse omandada aktsiaid/osasid või võlakirju või sarnaseid kaubeldavaid õigusi;
- rahaturuinstrumentid;
- kaubeldavad hoidmistunnistused;
- tuletisinstrumentid.

Tehingud tuletisinstrumentidega

Fondi arvel võib teha tehinguid tuletisinstrumentidega, tingimusel et täidetakse õigusaktides, Fondivalitseja sise-eeskirjades ja Fondi Tingimustes tuletisinstrumentidega tehtavate tehingute kohta ettenähtud nõudeid. Fondi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse üksnes eesmärgiga maandada kinnisvaralaenu riski. Kokkulepe, mis hõlmab Fondi õigust või kohustust omandada, vahetada või müüa kinnisvara, nagu näiteks forvardtehinguga rahastamise või kohustuste kokkulepped, ei käsitleta tuletisinstrumentidena.

Muud piirangud

Emitent ei tohi investeerida varasse, mida kasutatakse olulisel määral hasartmängude, pornograafilise või tubakatootmisega seotud tegevusteks. Fondi käsitletakse investeerinuna varasse, mida kasutatakse olulisel määral eespool nimetatud tegevusteks, kui eespool nimetatud tegevusteks kasutatava pinna (ruutmeetrite) puhasrenditulu ületaks 10% selle vara kogu puhasrenditulust. Fond ei hangi uusi rentnikke, kes kavatsevad kasutada vara eespool nimetatud tegevusteks.

8.8.3. DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Vastavalt Fondi Tingimustele kavatseb Fondivalitseja jaotada Emitendi rahavooge (*Dividendid*). Emitent seab eesmärgiks teha Osakuomanikele väljamakseid vahemikus 80% genereeritud puhasrahavoost (arvutust selgitatakse Tabelis 4) ja realiseerimata P&L kirjetega korrigeeritud puhaskasumist¹. Jaotus põhineb Emitendi lühiajalistel ja pikaajalistel tulemusprognosidel. Fondivalitseja on õigus jaotada dividende vähem kui 80% genereeritud puhasrahavoost, kui Emitendi likviidsus on ohus. Dividende makstakse kord kvartalis.

¹ Sellised kirjed hõlmavad kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumit / kahjumit, kinnisvarainvesteeringute käsutamise puhaskasumit/-kahjumit ja edasilükkunud tulumaksu.

Tabel 5. Genereeritud puhasrahavoo arvutamise valem

Kirje	Märkused
(+) Puhasrenditulu	
(-) Fondi halduskulud	
(-) Ettevõttevälised intressikulud	Pangalaenu finantseerimise intressikulud
(-) Kapitalimahutused	Kinnisvarainvesteeringute uuendamisel tekkinud kulud; arvutus hõlmab kapitalikulu aasta kinnisvarainvesteeringute kava kohaselt
(+) Lisandunud käigushoidmisega (<i>back listing</i>) seotud kulud	
(+) Lisandunud tagasiomandamisega (<i>back acquisition</i>) seotud kulud	Hõlmavad toimumata jäänud omandamiste kulusid
Genereeritud netorahavoog	

Tabel 6 illustreerib ajaloolisi dividendimakseid. Alates esmasest avalikust pakkumisest 2016. aasta juunis on Emitent jaotanud dividende igas kvartalis – kooskõlas oma strateegiaga maksta dividende kord kvartalis. Kuni käesoleva Prospekti kuupäevani on välja kuulutatud kokku 16 kvartalidividendi: kaks 2020. aasta kasumi jaotamiseks, neli 2019. aasta kasumi jaotamiseks, neli 2018. aasta kasumi jaotamiseks, neli 2017. aasta kasumi jaotamiseks ja kaks 2016. aasta kasumi jaotamiseks. Viimased 4 kvartalidividendi (alates 2019. aasta III kvartalist kuni 2020. aasta II kvartalini) moodustavad 0,085 eurot Osaku kohta, mis teeb aastaseks dividenditootluseks 7,2% Osaku turuhinnast Nasdaq Tallinna börsil 2020. aasta teise kvartali viimasel päeval (1,1758 eurot).

Kokku on Fond maksnud välja 11,31 miljonit eurot oma 2019. aasta (2,45 miljonit eurot 2019. aasta I kvartali, 2,62 miljonit eurot 2019. aasta II kvartali, 3,06 miljonit eurot 2019. aasta III kvartali ja 3,18 miljonit eurot 2019. aasta IV kvartali) tegevustulemist.

2020. aasta II kvartalis genereeris Fond oma tegevusest ligikaudu 2,59 miljonit eurot auditeerimata puhasrahavoogu. Olles vähendanud väljamakseid ligikaudu 1,70 miljonit eurot turul valitseva ebakindluse valguses, otsustas Fond hoida ligikaudu 0,86 miljonit eurot jaotatavast rahavoost. Viimase kahe kvartali jooksul on Fond suurendanud jaotamise reservi 3,5 miljoni euroni. Fondivalitseja on veendunud, et Osakuomanike ja Fondi huvides on praegu vähendada jaotamisele kuuluvaid summasid, et kaitsta ja tugevdada Fondi finantsseisundit. Vähendatud jaotamisele kuuluv summa parandab Fondi likviidsust, mis peaks pakkuma täiendavat turva- ja kindlustunnet kõigile sidusrühmadele.

2020. aasta I kvartalis genereeris Fond oma tegevusest ligikaudu 3,50 miljonit eurot auditeerimata puhasrahavoogu. Olles vähendanud väljamakseid ligikaudu 1,70 miljonit eurot turul valitseva ebakindluse valguses, otsustas Fond hoida ligikaudu 1,80 miljonit eurot jaotatavast rahavoost. Fondivalitseja usub, et Osakuomanike ja Fondi parimates huvides on vähendada käesoleval ajal oma rahalisi jaotusi, et tugevdada Fondi finantsseisundit kuni COVID-19 pandeemia võimaliku mõju ulatuse selgumiseni. Kvartali väiksemale rahajaotusele lisandub tegevuskulude vähendamine, mis võimaldab Fondil säilitada positiivne vaba rahavoog nendes keerulistes turutingimustes ja suunata Fond jätkusuutlikule teele, et pöörduda tulevikus tagasi varasemate jaotustasemetega juurde. Fondivalitseja jätkab pandeemia majandusmõju aktiivset jälgimist ja tulevaste jaotustasemetega ümberhindamist olenevalt tulevatest majandustulemustest.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on emitendi Osakute koguarv 113 387 525. Ajaloolised dividendid korrigeerituna peegeldama Osakute praegust arvu on toodud tabelis 5.

Tabel 6. Dividendi jaotamise ajalugu

	2017				2018				2019				2020	
	I kvartal	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Osaku kohta														
Eurot Osaku kohta, EUR	0.023	0.018	0.020	0.023	0.024	0.025	0.026	0.027	0.025	0.026	0.027	0.028	0.015	0.015
12-kuuline dividenditootlus ¹	-	6.8%	6.5%	6.8%	7.2%	7.5%	7.8%	7.8%	7.7%	7.5%	7.8%	8.0%	9.6%	7.2%
Dividend Osaku kohta, mida on korrigeeritud Osakute arvu järgi käesoleva Prospekti ² kuupäeva seisuga, EUR	0.012	0.010	0.011	0.016	0.017	0.017	0.018	0.019	0.022	0.023	0.027	0.028	0.015	0.015
Kokku, tuhandetes eurodes														
Kuulutatud otsustatud	1,317	1,164	1,293	1,781	1,900	1,977	2,044	2,119	2,449	2,624	3,061	3,175	1,701	1,701
Makstud dividendid	1,317	1,164	1,293	1,781	1,900	1,977	2,044	2,119	2,449	2,624	3,061	3,175	1,701	1,701

¹ Arvutatud 4 kvartalidividendi summana Osaku kohta 12-kuulise perioodi jooksul / Osaku turuhind Nasdaq Tallinna börsil 12-kuulise perioodi viimase kvartali viimasel päeval.

² Arvutatud perioodi kohta väljakuulutatud dividendide kogusummana, mis on jagatud Osakute arvuga käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga – 113 387 525 Osakut.

8.8.4. HINDAMINE

Emitendi vara puhasväärtus määratakse väärtpaberite (sealhulgas SPV-de osad), muu vara ja Emitendi varasse kuuluvate õiguste kogu turuväärtuse alusel, millest on maha arvestatud nõuded Emitendi vastu (*vara puhasväärtus*). Kui vara turuväärtust ei ole võimalik kindlaks määrata, määratakse vara väärtus selle võimaliku müügihinna alusel, mis on määratud mõistlikult, heas usus ja lähtuvalt Osakuomanike parimatest huvidest ning mille eest sõltumatud ja pädevad isikud nõustuksid sõlmima tehingu (õiglane väärtus). Emitendi varad on väärtpabereid (sealhulgas SPV-de osad), muud Emitendile kuuluvad asjad ja õigused. Osaku puhasväärtus saadakse Emitendi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi hindamise hetkeks emitereitud ja tagasivõtmata Osakute arvuga. Fondivalitseja vastutab Emitendi ja Osaku puhasväärtuse määramise eest. Emitendi ja Osaku puhasväärtus arvutatakse eurodes ning need arvutatakse igakuiselt iga kalendrikuu viimase päeva seisuga. Osaku puhasväärtus arvutatakse ka iga päeva seisuga, mil Osakuid emitereitakse. Hindamine viiakse läbi vastavalt Fondivalitseja hindamispoliitikale, Fondi Ringimustele ja Emitendi vara puhasväärtuse määramist käsitlevatele sise-eeskirjadele.

Emitendile kuuluva kinnisvara hindamise peamised põhimõtted on järgmised:

- (i) et määrata kindlaks Emitendile kuuluva kinnisvara turuväärtus, tagab Fondivalitseja sellise vara hindamise vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga ja enne Emitendi aastaaruande auditeerimist;
- (ii) Fondile kuuluvat kinnisvara hindab üks Fondivalitseja poolt pärast Nõukoguga konsulteerimist määratud sõltumatu kinnisvarahindaja. Vt jaotist 8.9.7 „Hindajad“;
- (iii) kinnisvarahindaja koostatud aruandele lisatakse Fondivalitseja sisemine hindamisaruanne.

Emitendi ja Osaku puhasväärtus iga kalendrikuu iga viimase pangapäeva seisuga ja Osaku väljalaskehind tehakse kättesaadavaks Veebisaidil, börsiteatega, mis avaldatakse selle kauplemisskoha veebisaidil, kus Osakud on kauplemisele lubatud, ja Fondivalitseja registreeritud asukohas igale kalendrikuule järgneva kuu 15. päeval.

Vara puhasväärtuse ebatäpsuste korral, mille põhjuseks on vara puhasväärtuse määramisel tehtud valearvestused või vead, tehakse kindlaks valearvestuse või vea põhjustanud asjaolud. Lubatud vea marginaal on Osaku puhasväärtuse puhul 3% Osaku õigest puhasväärtusest. Osakuomanikele hüvitatakse Emitendi arvel neile vara puhasväärtuse arvutamisel tekkinud 3% ületava vea tõttu tekitatud kahju kas uute Osakute väljalaskmise teel või rahas Emitendi vara ülejäägist.

Fondivalitseja võib peatada puhasväärtuse kindlaksmääramise selliste asjaolude esinemise korral, mis kujutavad endast erakorralist olukorda, mille tulemusel Emitendile kuuluva vara olulise osa käsutamine või täpne hindamine oleks teostamatu või kui mis tahes muul põhjusel ei saa Emitendile kuuluvate investeeringute hinda kiiresti või täpselt kindlaks määrata, tingimusel et peatamine on Osakuomaniku huve arvestades õigustatud. Emitendi vara puhasväärtuse määramise peatamisest teatatakse Veebisaidil.

8.8.5. VARAPORTFELL

Käesoleva Prospekti kuupäeval on Emitendil portfell 16 ärikinnisvaraobjektiga (vt Tabel 7), mis kõik asuvad Balti riikide pealinnades. Kõik portfelli hooned olid kasutusel ja tootsid renditulu. Lisaks kuulub emitendile 0,87 hektari suurune krunn (Meraki) Domus Pro kõrval selle edasiseks laiendamiseks. Emitendi kinnisvaraportfelli kogusuurus 31. detsembri 2020 seisuga oli 358,9 mln eurot õiglasest väärtusest (sealhulgas krunn Domus Pro laiendamiseks) ja 153 400 m² renditavat pinda. Galerija Centrs SC oli suurim objekt, mis moodustab 21% portfelli väärtusest. Europa Ostukeskus oli suuruselt teine objekt, mis moodustab ligikaudu 12% kogu õiglasest väärtusest, millele järgnevad Postimaja ja Upmalas Biroji, mis moodustavad vastavalt 9% ja 7%. Kõige väiksem objekt – Sky Supermarket – moodustab 1% koguväärtusest.

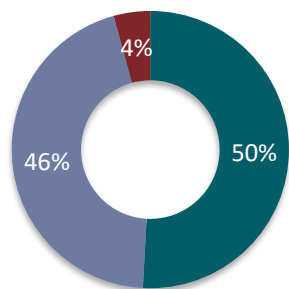
Emitent viis aasta keskel läbi portfelli varade hindamise 30. juunil 2020 seisuga. Emitendi vara hinnanguline väärtus seisuga 30. juuni 2020 oli 345,5 miljonit eurot. Renditavata pinna netosumma on jäänud samaks kui 31. detsembril 2019. Galerija Centrs SC oli endiselt suurim vara, mis moodustas 20,6% portfelli väärtusest. Europa SC oli portfelli suuruselt teine vara ja moodustas 11,5% kogu õiglasest väärtusest. Emitendi poolt läbi viidud 30. juuni 2020. aasta keskel toimuvad hindamised koostatakse täielike hindamiste asemel „töölaua“ hindamistena (ingl. k. *desktop valuation*). „Töölaua“ hindamistel ei ole kõiki osasid, mis on vajalikud selle klassifitseerimiseks täielikuks hindamisaruandeks. Emitendi iga-aastane hindamine klassifitseeritakse täielikuks hindamisaruandeks.

Kinnisvaraportfell oli väga mitmekesine nii sektorite kui ka asukohtade lõikes. 2019. aasta detsembris moodustasid jaekaubandus- ja büroosegmendid vastavalt 51% ja 45% arendatud kinnisvaraobjektide kogu õiglasest väärtusest. Ülejäänud 4% moodustas Coca

Cola Plaza kinokompleks, mis kuulub vaba aja segmenti. 30. juuni 2020 seisuga moodustas jaekaubandussegment 50% portfelli kogu õiglasest väärtusest ning büroosegment moodustas 46%. Vaba aja segment oli Emitendi portfellis 30. juuni 2020 seisuga esindatud 4%-ga portfelli kogu õiglasest väärtusest.

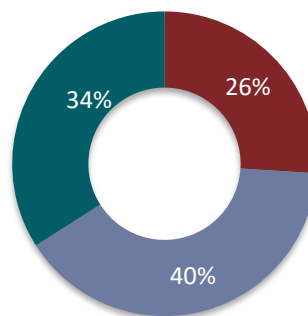
Asukoha järgi, 31. detsembri 2019 seisuga, moodustas Riia 5 kinnisvaraobjektiga 40% (40% 30. juuni 2020 seisuga) arendatud kinnisvaraobjektide kogu õiglasest väärtusest, millele järgnes Vilnius 6 kinnisvaraobjekti ja 34%-ga (35% 30. juuni 2020 seisuga) ning Tallinn 5 kinnisvaraobjekti ja 26%-ga (25% 30. juuni 2020 seisuga).

Joonis 1: Arendatud kinnisvara väärtus sektorite lõikes, 30. juuni 2020



■ Jaekaubandus ■ Büroo ■ Vaba aeg

Joonis 2: Arendatud kinnisvara väärtus asukohtade lõikes, 30. juuni 2020



■ Eesti ■ Läti ■ Leedu

Vabade pindade madalam tase – 1,7% kogu portfellist 2019. aasta detsembris – näitab tugevat nõudlust Emitendi kinnisvarapindade järele. 7 hoone puhul – Duetto I, Duetto II, Domus Pro büroo, Upmalas Biroji, Vainodes I, LNK Centre, G4S, Lincona ja Coca Cola Plaza – vabu pindu ei olnud. Vabad pinnad Domus Pro ja Sky Supermarketis moodustasid alla 2% nendes renditavast pinnast. Kokku moodustavad vabad pinnad Riias 1,8%, Vilnuses 1,3% ja Tallinnas 4,0%. Kuigi üldine vabade pindade näitaja tõusis 1,4% võrra 1,7% pealt 3,04% peale ajavahemikus 31. detsember 2019 kuni 30. juuni 2020 (5,9%, 3,7% ja 2,7% vastavalt Riias, Tallinnas ja Vilnuses 30. juuni 2020 seisuga), siis ei ole 15. hoonest 10-s vaba pinda.

Tabel 7. Olemasoleva kinnisvaraportfelli andmed, 31. detsember 2019 (ja 30. juuni 2020, kui selgelt välja toodud)

Objekt	Omanda mise kuupäev	Sektor	Õiglane väärtus, tuhandet es EUR ¹	Õiglane väärtus, tuhandetes EUR(30 juuni 2020) ²	Renditav Pind, m ²	Vakants	Vakants (30. juuni 2020)	WAULT, aastates
Vilnius								
Europa SC	2. märts 2015	Jaekaubandus	40 711	39,691	16 856	3,3%	8.4%	3,1
Domus Pro Office	1. okt 2017	Büroo	7 740	7,590	4831	0,0%	0.0%	2,3
Domus Pro jaekaubanduspinnad	1. mai 2014	Jaekaubandus	16 670	16,170	11 247	2,5%	2.34%	3,8
Duetto I	22. märts 2017	Büroo	16 460	16,250	8586	0,0%	0.0%	2,4
Duetto II	27. veebr 2019	Büroo	18 935	18,665	8674	0,0%	0.0%	4,2
North Star	11. okt 2019	Büroo	20 092	19,743	10 550	2,1%	0.0%	4,1
Kokku Vilnius			120 608	118,109	60 744	1,7%	2.7%	3,4
Riia								
Galerija Centrs	13. juuni 2019	Jaekaubandus	76 409	71,277	20 022	4,0%	14.2%	2,5

Upmalas Biroji	30. aug 2016	Büroo	24 198	23,011	10 458	0,0%	0.0%	2,5
Vainodes I	12. dets 2017	Büroo	20 890	20,830	8052	0,0%	0.0%	14,0
LNK Centre	15. aug 2018	Büroo	17 000	16,490	7453	0,0%	0.0%	6,2
Sky Supermarket	1. jaan 2013	Jaekaubandus	4850	4,960	3254	0,6%	1.6%	2,9
Kokku Riia			143 347	136,558	49 239	1,7%	5.94%	4,4
Tallinn								
Postimaja	13. veebr 2018	Jaekaubandus	32 250	30,550	9145	7,6%	4.4%	4,7
G4S Headquarters	12. juuli 2016	Büroo	17 550	16,790	9179	0,0%	0.0%	3,2
Lincona	1. juuli 2011	Büroo	17 820	16,470	10 871	0,0%	1.8%	3,7
Coca Cola Plaza	8. märts 2013	Vaba aeg	15 150	14,250	8664	0,0%	0.0%	3,1
Pirita	16. dets 2016	Jaekaubandus	9850	9,540	5508	9,3%	18.0%	5,4
Kokku Tallinn			92 620	87,600	43 367	2,8%	3.7%	4,0
KOKKU ARENDATUD KINNISVARA			356 575	342,267	153,350	2,0%	4,03%	3,9
Meraki maa	16. mai 2018		2 367	3,274				
KOKKU			358 942	345,541				
KINNISVARAINVESTEERINGUD								

¹ Värskema 31. detsembri 2019 seisuga hindamise ja tunnustatud kasutusõigusega vara alusel.

² Värskema 30. juuni 2020 poolaasta seisuga hindamise ja tunnustatud kasutusõigusega vara alusel.

Keskmine allesjäänud rendiperiood oli kooskõlas Emitendi eesmärkidega. 2019. aasta detsembri seisuga oli portfelli WAULT (*weighted average unexpired lease term*) 3,9 aastat. Kõikidest varadest oli Vainodes I, mis omandati 2017. aasta detsembris, kindlalt kõige pikema järelejäänud 14,1 aasta pikkuse rendiajaga tänu pika tähtajaga rendilepingule selle ankurrentniku – Läti riikliku metsaettevõttega *Latvia's State Forests*. Keskusel LNK Centre oli pikkuselt teine 6,2-aastane WAULT, millele järgnes Pirita 5,4 aastaga. Kõige lühem WAULT oli 2,3 aastaga Domus Pro bürool. Galerija Centre omandati 2019. aasta juunis ja see on portfelli suurim vara, mille WAULT on 2,5 aastat.

Portfelli realiseeritavus

Fondil ei ole piiranguid oma kinnisvarainvesteeringute realiseeritavusele. Grupp, kuhu Fond kuulub, täidab seda kõik pangalaenulepingute ja võlakirjaemissiooni tingimuste alusel kehtestatud eritingimused ja lepingud. 30. juuni 2020 seisuga täitis kontsern kõiki võlakirjaemissiooni tingimustes ja pangalaenulepingutes sätestatud tingimusi.

Galerija Centrs

Täiendav teave esitatakse Galerija SPV kohta vastavalt Delegeeritud Määruse lisa 4 punktile 2.2. Delegeeritud Määruse lisa 4 punkti 2.2 a) kohaselt avalikustatakse teatav teave siis, kui enam kui 20% ühisinvesteeringu omanik koguarast investeeritakse Emitendi tütarettevõttesse. Fondivalitseja sajaprotsendiline tütarettevõtte Galerija SPV moodustab käesoleva Prospekti kuupäeval ligikaudu 20,6% Emitendi koguarast.

Galerija Centrs omandati 13. juunil 2019 ostuhinnaga 75 miljonit eurot, mis vastab arvestuslikule 6,7% sisenemistootlusele. See on portfelli suurim vara seisuga 31. detsember 2019, moodustas objekt 21% portfelli kogu õiglasest väärtusest ja 30. juunil 2020 20,6% portfelli õiglasest väärtusest.

Galerija Centrs kuulub Galerija SPV - TAMPERE INVEST SIA-le, mis on Läti Vabariigis registreerimisnumbri 40003311422 all registreeritud eriotstarbeline ettevõtja, millele kuulub Galerija Centrsi kinnisvara omandiõigus ning mille registreeritud osakapital moodustab 5 438 595 eurot ja mille osa nimiväärtus on 1 euro. Galerija SPV LEI-kood on 549300EK0SDVHMS24I95. Galerija SPV asutati 02.10.1996 tähtajatult piiratud vastutusega äriühinguna. Galerija SPV tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel. Galerija SPV-l ei ole tütar- ega sidusettevõtjaid. Galerija SPV on Northern Horizon Capital AS-i sajaprotsendiline tütarettevõtja. Galerija SPV juhatustes on kolm liiget: Tarmo Karotam, Algirdas Vaitiekunas ja Austra Stankeviciene ametiaja algusega 17. juunil 2019 ja kestusega kolm aastat alates tähtaja alguskuupäevast. Kõikidel juhatuse liikmetel on õigus saada miinimumpalka vastavalt Läti seadustele, kuigi 2019. aastal palgamakseid ei tehtud. Täpsemat teavet Galerija SPV juhatuse liikmete kohta palume vaadata jaotisest 8.9.2 – „Fondivalitseja - nõukogu, juhatuse ja tippjuhid“.

Galerija SPV-l ei ole auditikomiteed ega tasustamiskomiteed. Galerija SPV ei allu konkreetsele ettevõtte üldjuhtimiskorrale, kuna ükski neist ei kohaldu otseselt Galerija SPV-le. Galerija SPV juhatuse koosseis ei ole hetkel muudatusi kavas teha.

Galerija SPV-l ei ole eraldi dividendipoliitikat. Galerija SPV ainuosaniku juhtkond otsustab igal aastal dividendide maksmise. Dividendide jaotamise otsus põhineb Galerija SPV tulemuslikkusel ja likviidsusel võimaliku jaotuse tegemise hetkel. Viimased kolm aastat jaotas Galerija SPV dividende oma ainuosanikule järgmistes summas: 2 392 715 eurot aastal 2017, 42 761 675 eurot aastal 2018 ja 0 eurot aastal 2019.

Galerija SPV ainus investeering ja oluline vara on Galerija Centrs. Galerija Centrs asub Riias, Lätis, ja Galerija SPV-l ei ole muud äritegevust peale investeeringu omandamise, arendamise ja valitsemise objekti rentnike rendilepingute haldamise teel. Galerija SPV tegutseb ainult Riias. Tal ei ole töötajaid, varahaldusteenus osteti sisse Galerija SPV eelmise omanikuga seotud ettevõttelt, omandamistehingu lõpuleviimist alates ostetakse varahaldus sisse varahaldusettevõttelt BPT Real Estate SIA, mis haldab ka muid Fondi portfellis olevaid objekte. Lisateavet varahaldusteenuse kohta saab jaotisest 8.9.8 – „Varahaldusteenus“.

Galerija Centrsi kinnistu asub Riia vanalinnas Rahvuskooperi kõrval aadressil Audeju 16, 1050. Tegemist on vanalinna kvartaliga, kus asub kahest hoonest koosneb 5-korruseline hoonetekompleks, mis on ühendatud klaasist kaarkatusega vahekäiguga. Algselt avati see 1938. aastal armee kaubamajana; äritänav ja jaekaubanduskeskus renoveeriti viimati 2006. aastal, kui seda ka laiendati. Objekti uus Renditav Pind moodustab 20 073 m². Ankurrentnike seas on H&M, RIMI, Massimo Dutti, Douglas, Lindex, Esprit, Gant, Marc O'Polo, Max Mara Weekend ja teised. Viieldal korrus on tervisekeskus, ilusalong ja fitness-klubi.

Tabel 8. Galerija Shopping Centre andmed, 30. juuni 2020



Omandamise kuupäev	13. juuni 2019
Soetushind	75 000 000 EUR
Ehitusaeg	1938/2006 (renoveerimine)
Liik	Ostukeskus
Asukoht	Audeju 16, 1050 Riia, Läti
SPV	TAMPERE INVEST SIA, registrikood 40003311422, asutamise kuupäev 02.10.1996, registreeritud aadress Audēju iela 16, Riia LV-1050, Läti. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	20 022 m ²
Õiglane väärtus	71,277 miljonit eurot
Vakants	14,2%
WAULT (31. detsember 2019)	2,5 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	84
Suuremad rentnikud	H&M (rõivad) Rimi (toidupood) Sporta Klubs (fitness-klubi) Lindex (rõivad) Reserved (rõivad)

Europa SC

Europa Ostukeskus on suuruselt teine objekt Emitendi kinnisvaraportfellis. Seisuga 31. detsember 2019. aastal moodustas see kinnisvaraobjekt 11,4% portfelli kogu õiglasest väärtusest ja seisuga 30. juuni 2020 11,5%. 16 856 m² suuruse rendipinnaga on

Europa Ostukeskus üks suurimaid ostukeskuseid Vilniuses. 2004. aastal ehitas selle ja sellega ühendatud bürootorni (mida tuntakse ka nime *Europa Business Centre* all) Hanner, Leedus asuv ehitus- ja kinnisvaraarenduskontsern, mis on siiani kõrvalasuva bürootorni omanik. Ehituse lõppedes ostis ostukeskuse BPT Secura AS, eraõiguslik kinnisvarafond, mida valitseb kontsern Northern Horizon Capital Group; nemad on olnud selle objekti omanikuks üle 10 aasta. Kuna BPT Secura AS-il hakkas fondi tähtaeg lõppema, käivitati Europa Ostukeskuse jaoks müügipakkumise protsess. Selle protsessi võitis BOF, mille tulemuseks oli vara omandamine 2015. aasta märtsis.

Muude Vilniuse suurte ostukeskustega võrreldes on Europa Ostukeskus kõige kesksema asukohaga. Selle asukoht täpselt keskse äripiirkonna keskel tähendab, et tema teeninduspiirkond hõlmab naabruskonna bürootorne/-komplekse, näiteks Europa Business Centre, 3 Bures, Vilniuse Linnavalitsus, Swedbanki Leedu peakontor, K29 ja Quadrum Business City. Lisaks on seal lähedal kolm suurt hotelli – Radisson Blu, Best Western ja Holiday Inn, mis võimaldab Eurola turistide ligi meelitada.

Europa Ostukeskuse asukohal on ka hea tulevikupotentsiaal. Selle teeninduspiirkonnas töötavate inimeste arv jätkab kasvamist, sest seal on veel palju arendamata alasid Vilniuse keskse äripiirkonna tuiksooneks oleva Konstitucijose avenüü ümbruses. 30 000 m² suuruse Quadrum Business City ehitus lõppes 2016. aasta septembris ja siis kolis riigi suurima panga DNB Leedu peakontor kesksesse äripiirkonda. 2018. aastal hakati ehitama Quadrumi 10 000 m² suurust laiendust. 2018. aastal võttis Eastnine kasutusele 13 000 m² suuruse bürootorni, mis on tema kompleksis 3 Bures kolmas ja asub Europa Ostukeskuse kõrval. Lisaks hakkas Lords LB aastal 2018 ehitama 12 700 m² suurust büroohoonet, millest suurem osa oli juba eelnevalt renditud SEB-le, ühele kahest suuremast pangast Leedus. Lords LB valmistub ehitama ka 19 000 m² suurust bürootorni teisele poole Konstitucijose avenüüd Europa Ostukeskuse vastu. Uute bürooprojektide ehitamine on objekti jaoks väga positiivne, sest need suurendavad potentsiaalsete ostjate arvu piirkonnas.

Europa Ostukeskus turustab end nimetuse „City Style Centre” all. Tähelepanu keskmes on seal moekaupad. Külalistajatele jaoks on seal laias valikus rõiva-, jalatsi-, aksessuaaride ja ilutoodete kauplusi. Viimastel aastatel on ostukeskus ärratanud üha enam selliste kallite brändide tähelepanu nagu Michael Kors (esinduskauplus), Karen Millen, MaxMara jne. Fondivalitseja usub, et Vilniuse suurte ostukeskuste hulgas on Eurola nüüd kõige kallimad moepakkumised. Selle tulemusena kaldub sihtklientide rühm suurema sissetulekuga ostjate suunas. Seda turupositsiooni toetab Europa asukoht keskses äripiirkonnas, kus töötavad üldiselt kõrgema sissetulekuga inimesed.

Europa ankurrentnik on toidupood Maxima – Balti riikide juhtiv jaekaubanduskett. 2014. aasta I kvartalis pikendati rendilepingut Maximaga veel 10 aastaks. Samal ajal allkirjastati 10-aastane rendileping fitness-klubiga Lemon Gym, millest sai kinnistu suuruselt kolmas rentnik. See tehing peegeldab ostukeskuse strateegiat laiendada kliendikogemust ostlemisele alternatiiviks olevate tegevuste pakkumise teel. Balti riikide juhtival moekaupade jaemüüjal Aprangal on Europa Ostukeskuses 9 kauplust, millest 6 on kallite rahvusvaheliste brändide frantsiisid, nende hulgas MaxMara ja Karen Millen. Kinnitamaks põhitähelepanu moekaupade pakkumisele, avati Eurolas 2015. aasta oktoobris 347 m² suurune Michael Korsi kauplus – esimene Leedus. Suurimate rentnikike hulgas on ka terve rida restorane, sealhulgas üks ülemaailmsest Vapiano ketist. Tänu oma asukohale keskses äripiirkonnas on Europa tähtis lõunatamiskoht.

Europa Ostukeskuse jaoks on koostatud laienemisprojekt, millega ostukeskuse lõunapoolsel küljel lisandub 300–500 m² uut pinda esimese korruse laiendusena. Uued ruumid on mõeldud restoranidele, kohvikutele ja kauplustele. Laienemisprojekt hõlmab ka ostukeskuse peasissepääsude uuendamist ja akende paigaldamist fassaadi ülaosale, kus asuvad restoranid. Fondivalitseja hinnangul moodustab investering ligikaudu 300 000 eurot. Prospekti kuupäeval on arendusprotsess veel käimas.

Europa Ostukeskus asub kahel krundil, kusjuures krunt 1 on Europa SPV, Hanner AB ja Leedu Vabariigi kaasomandis ning krunt 2 on Europa SPV ja Hanner AB kaasomandis. Krundi 1 kaasomanikud sõlmisid kaasomanike kokkuleppe, mis sätestab täpselt need krundi 1 osad, mida iga osapool kasutab. Europa Ostukeskuse alla jääb ka 2154 m² Leedu Vabariigile kuuluvat maad (mis moodustab 23,7% Europa Ostukeskuse maa-ala kogupindalast). Seetõttu on Europa SPV ja Leedu Vabariik sõlmimas selle maa rendilepingut.

Emitendile kuulub ka 50% 7-korruselisest parkimismajast, mis on ühendatud Europa Ostukeskusega ja kus on ligikaudu 500 parkimiskohta. Parkimismaja on Hanner AB-ga kaasomandis.



Tabel 9. Europa Ostukeskuse andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	2. märts 2015	
Soetushind	35 787 000 EUR	
Ehitusaeg	2004	
Liik	Ostukeskus	
Asukoht	Konstitucijos av. 7A, 7B, Vilnius, Leedu	
SPV¹	BOF Europa UAB, registreeritud 6. oktoobril 2004, registrikood 300059140, registreeritud aadress Gyneju 16, Vilnius, Leedu. Ettevõtte ainosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.	
NLA	16 856 m ²	
Õiglane väärtus	39,691 miljonit eurot	
Vakants	8,4%	
WAULT (31. detsember 2019)	3,1 aastat	
Rentnike arv (31. detsember 2019)	62	
Suuremad rentnikud	Maxima (toidupood) Apranga (moekaubad): <i>MaxMara Karen Millen,</i> <i>Strellson, Marella jne</i> Vapiano (restoran) Suit Supply (moekaubad)	Michael Kors (moekaubad) Douglas (kosmeetika) Fortas (restoran) LPP (moekaubad) Gerry Weber (moekaubad) Lemon Gym (fitness-klubi)

Postimaja

Postimaja, mille emitent ostis 2018. aasta veebruaris, on suuruselt 3. objekt portfellis, moodustades 9% kogu õiglasest väärtusest 2019. aasta detsembri lõpus ning 8,8% 2020. aasta juuni lõpus. Tegemist on Tallinna südames kinokeskuse Coca Cola Plaza kõrval asuva ostukeskusega, mis kuulub emitendile alates 2013. aasta märtsist.

Üheks Postimaja investeerimise peamiseks põhjuseks oli arendusplaan ühendada see Coca Cola Plazaga. See hõlmab uut väliskujundust, olemasoleva renditava pinna laiendamist ja funktsionaalsuse parandamist kahe hoone ning ka Tallinna vana tööstuspiirkonna Rotermanni kvartali vahel, mis on kujundatud ümber modernseks linnapiirkonnaks. Laiendus järgib sotsiaalse vastutuse põhimõtteid, mille puhul tehakse tihedat koostööd Tallinna linnaga, kuna tegemist on ühega parimatest asukohtadest linnas. Peamine eesmärk on hõlbustada jalakäijate liiklust linnakeskmest keskse sadamapiirkonna suunas ja parandada juurdepääsu Rotermanni kvartalile. Postimaja ja Coca Cola Plazat ühendava arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel valiti partneriks HG Arhitektuur OÜ tööga „*Rotermann Passage*“. Laiendus annab juurde ligikaudu 5000 m² uut pinda, mis renditakse Tallinna kesklinnas neile, kes vajavad jaekaubandus- ja büroopindu.

Tegemist on Eesti Posti endise peakontoriga, mis 2013. aastal ehitati täielikult ümber ja muudeti kaasaegseks ostukeskuseks. Seal on praegu 3 korrusel üle 9000 m² jaekaubanduspinda, mida kasutavad eri rentnikud, sealhulgas toidupood, rõivapoed, restoranid ja fitness-klubi. Prospekti kuupäeval on arendusprotsess veel käimas.

Postimaja tähtsamate rentnike hulka kuuluvad moeketid H&M, New Yorker ja NS King. Olulised rentnikud on veel Rimi toidupood (osa Põhjamaade noteeritud jaemüüjast ICA Gruppen). Emitendil on väljakujunenud suhe Rimi jaekaubandusketiga, kuna see kett rendib pindu veel kahel emitendi objektil (Pirita Tallinnas ja Domus Pro Vilniuses). Kliendikogemust täiendab fitness-klubi, mida opereerib MyFitness, suurim spordiklubide võrgustik Eestis, mis on rentnik ka Piritall.

Tabel 10. Postimaja andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	13. veebruar 2018	
Soetushind	34 477 000 EUR	
Ehitusaeg	2013	
Liik	Ostukeskus	
Asukoht	Narva mnt 1, Tallinn, Eesti	
SPV	BOF CC Plaza OÜ, registrikood 12399823, registreeritud aadress Rävala tn 5, Tallinn, Eesti. Ettevõtte ainosanik on Fondivalitseja Foni nimel ja kasuks.	



NLA	9145 m ²
Õiglane väärtus	30,550 miljonit eurot
Vakants	4,4%
WAULT (31. detsember 2019)	4,7 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	14
Suuremad rentnikud	H&M (moekaubad) New Yorker (moekaubad) Rimi (toidupood) MyFitness (fitness-klubi)

Domus Pro

Domus Pro on suuruselt 4. objekt portfellis, moodustades 6,84% selle õiglasest väärtusest seisuga 31. detsember 2019 ja 6,9% seisuga 30. juuni 2020. Tegemist on naabruskonna ostukeskusega, mis asub Vilniuse kirdeosas Perkunkiemise piirkonnas. Perkunkiemis on üks uuemaid ja kiiremini kasvavaid piirkondi Vilniuses. Seda käsitletakse eelkõige elamurajoonina, kuna viimastel aastatel on seal arendatud suur hulk elamuprojekte. Teiselt poolt ehitati sinna ka uusi büroohooneid, sest piirkond meelitas ligi nii kohalikke kui ka rahvusvahelisi ettevõtteid (näiteks Swedbank ja Affecto), kes vajasisid suuri büroopindu.

Esialgu oli Domus Pro tüüpiline naabruskonna ostukeskus, kus pakuti igapäevakaupu ja -teenuseid. Kuid tänu oma aastatel 2015-2017 tehtud kahele juurdeehitusele laienes keskus oluliselt ja selle rentnikud muutusid mitmekesisemaks ning oluliselt laienes ka selle külastajatele pakutav kliendikogemus. 2. etapi lõpetamisel kolisid sisse suur kodukaupade pood ja fitness-klubi ning 3. etapis lisandus veel üle 4500 m² büroopinda.

Domus Pro on ainus objekt portfellis, mille puhul tehti investeering ajal, mil vara oli veel arendusetapis. Omandamisprotsess algas 2013. aasta juulis aktsiate ostulepingu allkirjastamisega Domus Pro projekti arendajaettevõttega TK Development. Tegemist on Taani kinnisvaraarendusettevõttega, mis tegutseb Põhjamaades ja Kesk- ja Ida-Euroopas ning spetsialiseerub ostukeskuste arendamisele. Pärast SPA allkirjastamist sai arendaja forvardtehinguga rahastuse summas 2,0 mln eurot. See tõi kaasa projekti esimese etapi (7500 m²) ehitustööde alustamise. Domus Pro avas ukse 2014. aasta alguses ja omandamistinging viidi lõpule 2014. aasta mais.

Esimese etapi ankurrentnik on Rimi jaekaubandusketi toidupood (Põhjamaade noteeritud jaemüüja ICA Gruppeni osa). Teiseks suuremaks rentnikuks on Assorti – kallimate toidukaupade pood, mis keskendub tavalise toidukauplusega võrreldes kõrgema kvaliteediga ja haruldasematele toodetele. Väiksemad rentnikud on naabruskonna ostukeskuse jaoks tavalised: apteek, restoran, lemmikloomapood jne.

Esimese etapi positiivsetele tulemustele tuginedes kasutati võimalust ehitada välja teine etapp (3700 m²) ning selle ehitus algas 2015. aasta märtsis. Uus pind oli kahele rentnikule eelnevalt täielikult välja renditud. Laienduse esimene osa 1500 m² renditava pinnaga avati ostlejatele 2015. aasta detsembris ja seal asub kodukaupade pood Hansa Plytelii Turgus. Teine uue etapi osa anti käiku 2016. aasta mais. Selle 2200 m² suurusel pinnal asub 25-meetrise basseiniga fitness-klubi Fitus, mis võimaldab ostukeskusel pakkuda oma külastajatele laiemat kliendikogemust.

Fondivalitseja otsustas laiendada Domus Pro kompleksi edasi, arendades välja selle 3. etapi – 6-korruselise hoone, milles on 4831 m² puhast renditavat pinda. Esimene korrus on seal mõeldud jaekauplustele, kõrgematel korrustel on büroopinnad. Laiendusel on 2-korruselise maa-alune parkla 50 parkimiskohaga. Arenduse tegi TK Development, mis töötas ka Domus Pro kahe esimese etapi arendamisega. 3. etapi ehitus algas 2016. aasta detsembris ja see anti käiku 2017. aasta oktoobris. 2018. aasta detsembri lõpus oli uues laienduses ainult 1,6% vaba pinda. Suurimaks rentnikuks, kes kasutab ligi kolmandikku renditavast pinnast, on Leedu juhtiv büroomööbli tootja Narbutas. Hoonel on BREAAAM sertifikaat, mis näitab keskkonnasäästlikkuse ja tõhususe kõrget taset.

Pärast kahe laienduse edukat arendamist ostis Emitent 2018. aasta mais 1,7 mln euro eest 0,87 hektari suuruse krundi (Meraki) Domus Pro kõrval eesmärgiga edasi laiendada. Prospekti kuupäeval on arendusprotsess veel käimas.



Tabel 11. Domus Pro andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	SPA allkirjastati 2013. aasta juulis, tehing viidi lõpule 1. mail 2014	
Soetushind	12 087 000 EUR	
Ehitusaeg	1. etapp 2014; 2. etapp 2015/2016; 3. etapp 2017	
Liik	Ostukeskus (1. ja 2. etapp) ja büroo (3. etapp)	
Asukoht	Bieliunu 1, Vilnius, Leedu	
SPV	BOF Domus Pro UAB, registrikood 225439110, registreeritud aadress Gyneju 16, Vilnius, Leedu. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.	
NLA	16 078 m ² , millest 11 247 m ² jaepind ja 4831 m ² büroo	
Õiglane väärtus	23,760 miljonit eurot, millest 16,170 miljonit eurot jaekaubandus ja 7,590 miljonit büroo; Lisaks 3,274 miljonit eurot, edasise laienduse krundi väärtus	
Vakants	Büroo 0,0%, jaepinnad 2,34%	
WAULT (31. detsember 2019)	Büroo 2,3 aastat, jaepinnad 3,8 aastat	
Rentnike arv (31. detsember 2019)	30	
Suuremad rentnikud	Jaepinnad: Rimi (toidupood) Fitus (tervise- ja fitness-klubi) Hansa Plytelio Turgus (kodukaubad) MyOutlet (moekaubad)	Büroo: Narbutas (mööbel) Pet City (lemmikloomapood ja loomakliinik) Baltic Consol Line (transport)

Upmalas Biroji

Upmalas Biroji büroo Riias on teine kahest kinnisvaraobjektist (üks on G4S peakorter), mis omandati Emitendi esmase avaliku pakkumise investeerimistuluga 2016. aasta juunis. Selle ost viidi lõpule 30. augustil 2016. 30. juunil 2020 seisuga moodustab Upmalas Biroji ligikaudu 6,7% kogu portfelist, mis teeb Upmalas Birojist suuruselt viienda objekti Emitendi portfellis.

Upmalas Biroji on 5-korruseline büroohoone, mis asub Riia lõunaosas, 10 minuti kaugusel Riia keskusest ja 15 minuti kaugusel Riia lennuväljast. Selle ehitas 2008. aastal Saksa arendaja Bauplan Nord, kes tegutseb jätkuvalt Upmalas Biroji kinnisvarahaldurina. Hoone on varustatud kaasaegsete tehnoloogiliste lahendustega, mis keskenduvad selgelt jätkusuutlikkusele ja tõhususele. 2013. aastal võitis see Läti kõige jätkusuutlikuma hoone auhinna.

31. detsembri 2019. aasta seisuga oli hoone renditud 9 rentnikule ja selle täituvus oli 100%, mis on jäänud samaks 30. juuni 2020 seisuga. Rentnikeks olid peamiselt tippklassi rahvusvahelised ettevõtted, nagu näiteks Põhjamaade pank SEB, USA erikemikaalide ja tehniliste materjalide ettevõtte Cabot, tehnika- ja elektroonikakontsern Bosch, mille peakorter asub Saksamaal, ning Ameerika rahvusvaheline ravimi- ja tarbekaupade tootja Johnson & Johnson. Rentnikud kasutavad hoonet eelkõige oma tehingubüroode jaoks. SEB on suurim rentnik, andes ligikaudu poole pinna aastast renditulust (31. detsembri 2019. aasta seisuga), talle järgneb Cabot, mis annab ligikaudu viiendiku aastast renditulust.



Tabel 12. Upmalas Biroji andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	30. august 2016
Soetushind	23 573 000 EUR
Ehitusaeg	2008
Liik	Büroo
Asukoht	Mukusalas 101, Riia, Läti
SPV	Kontor SIA, registrikood 40003771618, registreeritud aadress Mukusalas 101, Riia. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	10 458 m ²
Õiglane väärtus	23,001 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	2,5 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	9
Suuremad rentnikud	SEB (pangandus) Cabot (erikemikaalid) Bosch (tehnik ja elektroonika) Johnson & Johnson (ravimid ja tarbekaubad) Mylan (ravimid)

Vainodes I

2017. aasta detsembris viis emitent lõpule oma kinnisvaraportfelli 10. hoone omandamise, milleks oli Vainodes I Riias. Objekt moodustas 2019. aasta detsembri lõpus 5,8% portfelli kogu õiglasest väärtusest ja 6,0% 2020. aasta juuni lõpus.

Tegemist on 4-korruselise bürookompleksiga, kus on 8052 m² renditavat pinda (9538 m² kogupinda) ja 300 maaapealset parkimiskohta. Täielik rekonstrueerimine ja laiendamine lõppes 2014. aastal. Kompleksil on ka märkimisväärne arenduspotentsiaal – hoonestusõigus enam kui 18 000 m² renditava büroopinnaga 17-korruselise laienduse ja enam kui 250 parkimiskohaga 4-korruselise parkla ehitamiseks.

Hoone asub 10-minutilise autosõidu kaugusel kesklinnast, Riia ühe peatänava Karla Ulmana puiestee ääres, mis ühendab südalinna äärelinna ja lennuväljaga. Hoonele tuleb kasuks lihtne juurdepääs nii ühis- kui eratranspordiga. Äsja omandatud objekt on täielikult hõivatud ja sellel on 3 rentnikku. Ankurrentnik, kes kasutab 92% kogu renditavast pinnast, on Läti riigile kuuluv metsaettevõtte *Latvia's State Forests*, mis vastutab riigimetsa majandamise eest Lätis. 2014. aasta novembris allkirjastati rendileping 10-aastaseks katkematuks perioodiks, millele lisandub veel 10-aastane tähtaeg 2-aastase katkestamisvõimalusega. Kaks ülejäänud rentnikku on Abbie, USA rahvusvaheline farmaatsiafirma, ja Baltic Restaurants Latvia, mis opereerib restorani 1. korrusel.



Tabel 13. Vainodes I andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	12. detsember 2017
Soetushind	21 296 000 EUR
Ehitusaeg	2014
Liik	Büroo
Asukoht	Vainodes 1, Riia, Läti
SPV	Vainodes Krasti SIA, registrikood 50103684291, registreeritud aadress Agenskalna 33, Riia. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	8052 m ²
Õiglane väärtus	20,830 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	14,0 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	3



Suuremad rentnikud	Latvia's State Forests (metsandus) Abbvie (ravimid) Baltic Restaurants Latvia (restoran)
---------------------------	--

North Star

11. oktoobril 2019. aastal viis Fond lõpule Leedus Vilniuses asuva North Star Business Centre'i omandamise. North Star on B-klassi büroohoone, mille puhas Renditav Pind moodustab seitsmel korrusel 10 550 m² koos 310 maa-aluse parkimiskohaga, mis asuvad kahel maa-alusel korrusel, lisaks veel 60 parkimiskohta maa peal. Hoone asub Zirmunai piirkonnas, Ogmios City lähedal, omades head ühendust Vilniuse keskse äripiirkonna, Vilniuse kesklinna ja enamiku Vilniuse elurajoonidega. 2019. aasta IV kvartali lõpuks oli see täielikult välja renditud, kusjuures Leedu Maksuinspeksioon kasutas ligikaudu 43% renditavast pinnast. Objekt tõstab eeldatavasti Emitendi pikaajalist dividenditootlust. North Star andis 6,8% otsetootlust ja 6,9% esmast puhastootlust 2019. aasta IV kvartalis. Vara õiglane väärtus vähenes ostuhinnaks olevalt 20,792 miljonilt eurolt 20,010 miljonile eurole seisuga 31. detsember 2019. 30. juuni 2020. aasta seisuga on vara õiglane väärtus 19,743 miljonit eurot. 30. juuni 2020 seisuga on North Star suuruselt 7. objekt Emitendi portfellis, mis moodustab koguväärtusest ligikaudu 5,7%.

Tabel 14. North Star Business Centre'i andmed, 30. juuni 2020



Omandamise kuupäev	11. oktoober 2019
Soetushind	20 792 000 EUR
Ehitusaeg	2009
Liik	Ärikeskus
Asukoht	Ulonų 2, 08245 Vilnius, Leedu
SPV	BH NORTHSTAR UAB, registrikood 305175896, asutamise kuupäev 29.05.2019, registreeritud aadress Ulonu g. 2, LT-08245 Vilnius, Leedu. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	10 550 m ²
Õiglane väärtus	19,743 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	4,1 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	8
Suuremad rentnikud	Leedu Riiklik Maksuinspeksioon

Duetto II

Duetto II on hiljuti ehitatud 10-korruseline maa-aluse parklaga bürookeskus. Objekt asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse lääneringtee ääres. Hoonel on A-klassi energiatõhusus ja BREEAM sertifikaat. Duetto II arendas Soome noteeritud kinnisvara- ja ehitusettevõtte YIT Leedu tütarettevõtja. Müüja andis (omandamise kuupäevast arvates) 2-aastase garantii algele puhasrenditulule, mis ostuhinna 18,3 mln euro puhul tähendab 7,1% aastatootlust. Duetto II moodustas 5,3% emitendi kinnisvaraportfelli väärtusest 31. detsembril 2019 ja 5,4% 2020. aasta juuni lõpu seisuga. Tegemist on uusima objektiga Emitendi portfellis, võttes arvestamisel aluseks ehitamise lõppkuupäev (ehitamine lõpetatud 2018. aastal)

Renditavat pinda on seal üle 8500 m². Arvestades müüja poolt antud 2-aastast täieliku täituvuse puhasrenditulu garantiid, on tegelik vakants null. Tegeliku rendi ja garanteeritud summa vahelise puudujäägi katab YIT Kausta igakuiselt. 2019. aasta veebruari seisuga oli Duetto II-l 6 turu juhtivrentnikku. Peamised rentnik olid Rimi büroo, Vilnius Heating, Sweco, Astra Zeneca.



Tabel 15. Duetto II andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	27. veebruar 2019
Soetushind	18 323 000 EUR
Ehitusaeg	2018



Liik	Büroo
Asukoht	Spaudos 8, Vilnius, Leedu
SPV	BH Duetto UAB, registrikood 304443754, registreeritud aadress Jogailos 9, Vilnius. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	8 674 m ²
Õiglane väärtus	18,665 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	4,2 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	10
Suuremad rentnikud	Rimi büroo (toidupood) Vilniaus Heating (kütte-kommunaalteenuste) Astra Zeneca (apteek)

Lincona

Lincona moodustas 5% portfelli kogu õiglasest väärtusest 31. detsembril 2019 ja 4,8% 2020. juuni lõpu seisuga. Tegemist on kolmest ühendatud büroohoonest koosneva kompleksiga (kogu Renditav Pind 10 870 m²) ja parkimisalaga 378 sõidukile. Babycenter, eraldiseisev 674 m² suurune hoone, mis omandati koos kogu kompleksiga 2011. aasta juulis, müüdi 2015. aasta märtsis 1,0 mln euro eest aastase tootlusega 24%. Lincona oli esimene objekt BOF-i portfellis, mis omandati 2011. aastal.

Vara asub Tallinna lõunaosas linna ühe peamise transporditee Pärnu maantee ääres. Selle läheduses on veel kahe peatänavaga (Tammsaare tee ja Järvevana tee) ristumiskoht, mis muudab büroo kõikidest Tallinna linnaosadest kergesti ligipääsetavaks. Esimese korruse ruume kasutatakse jaekaubanduseks ja toitlustuseks, ülemistel korrustel asuvad bürood.

2019. aasta detsembri lõpus oli Linconas 13 rentnikku. Ankurrentnik on Swedbank, kes kasutab ruume tehingubüroo jaoks. 2017. aasta augustis uuendas emitent edukalt rendilepingut Swedbankiga veel 7 aastaks kuni 2024. aasta augustini. Suuruselt teine rentnik on Eesti Vabariigi Infosüsteemide Amet, mis annab ligikaudu viiendiku kogu aasta rendist. Tegemist on avaliku asutusega, mis vastutab Eesti riigi infosüsteemi arendamise eest. Lincona suuruselt kolmas rentnik on Creative Mobile – sõltumatu mobiilimängude arendaja, kelle mängud on Google Play ja Apple'i App Store'i edetabelites.



Tabel 16. Lincona andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	1. juuli 2011
Soetushind	15 396 000 eurot (sh võõrandatud Babycenteri osa)
Ehitusaeg	2002/2008 (renoveerimine)
Liik	Büroo
Asukoht	Pärnu mnt 139a / Kohila tn 2a, Tallinn, Eesti
SPV	BOF Lincona OÜ, registrikood 12127485, registreeritud aadress Rävala pst 5, Tallinn. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	10 871 m ²
Õiglane väärtus	16,470 miljonit eurot (ei sisalda Babycenterit, mis müüdi 1 miljoni euro eest)
Vakants	1,8%
WAULT (31. detsember 2019)	3,7 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	13
Suuremad rentnikud	Swedbank (pangandus) Infosüsteemide Amet (riigiasutus) Creative Mobile (mängude arendaja) Muster (sisekujundus) – kauplus Liewenthal Electronics (IT ja tehnika)

G4S peakontor

G4S peakontori büroohoone Tallinnas oli esimene kahest hoonest, mis omandati Fondi 2016. aasta juuni esmase avaliku pakkumise tulu kasutades. Fondivalitseja allkirjastas objekti ostu-müügilepingu enne avaliku pakkumise algust. See tagas ostu lõpuleviimise vaid 1 päev enne Osakute noteerimist Nasdaq Tallinna börsil. 31. detsembri 2019. aasta seisuga moodustas hoone 4,9% Emitendi portfelli kogu õiglasest väärtusest ja moodustab 4,9% ka 30. juuni 2020 seisuga.

G4S peakontor on 9179 m² suurune 9-korruseline büroohoone, mis asub Lääne-Tallinnas tähtsa Paldiski maantee ääres 4,5 km kaugusel Tallinna vanalinnast. Tegemist on suhteliselt uue hoonega, mis ehitati alles 2013. aastal. G4S peakontoris on kõik kaasaegsed büroohoone mugavused ja tõhus ruumilahendus. Hoone kõrval olev krunt, kus nüüd asub parkla, pakub täiendavat kuni 20 000 m² suurust arenduspotentsiaali.

Kogu pind on renditud G4S-ile – maailma suurimale turvaettevõttele. Ettevõtte tegutseb 110 riigis ja selles töötab 623 tuhat inimest. Ettevõtte on noteeritud Londoni ja Kopenhaageni börsidel ja tema turukapitalisatsioon ületab 3 mld GBP. G4S kasutab hoonet oma Eesti peakontorina. Rendileping kehtib aastani 2022. Käesoleva Prospekti ajal allrendib G4S osa ruumidest.



Tabel 17. G4S peakontori andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	12. juuli 2016
Soetushind	15 454 000 eurot
Ehitusaeg	2013
Liik	Büroo
Asukoht	Paldiski mnt 80, Tallinn, Eesti
SPV	BH P80 OÜ, registrikood 14065606, registreeritud aadress Hobujaama tn 5, Tallinn. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	9179 m ²
Õiglane väärtus	16,790 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	3,2 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	2
Suuremad rentnikud	G4S (turvateenused)

LNK Centre

A-klassi büroohoone LNK Centre omandati Riias 2018. aasta augustis ja see oli 12. objekt emitendi portfellis. Objekt asub Skanstes – uues kasvavas keskses äripiirkonnas, mis asub vaid mõne kilomeetri kaugusel Riia kesklinnast ja vanalinnast. 31. detsembri 2019. aasta seisuga moodustas hoone 4,7% Emitendi portfelli kogu õiglasest väärtusest ja 4,8% 30. juuni 2020 seisuga.

LNK Centre'is on selle 8 korrusel ligikaudu 7500m² renditavat pinda. Selle eeliseks on maa-alune parkla 64 parkimiskohaga ja maapealne parkla 22 parkimiskohaga. Büroo on täies mahus renditud 6 rentnikule, kellest kaks – Exigen Services ja LNK Group – hõivavad ligikaudu 90% kogupinnast. Exigen Services on 280 töötajaga Läti juhtiv IT-arendusettevõtte. Selle omanikuks on Emergn Global, rahvusvaheline IT-firma, mille bürood asuvad USA-s ja Euroopas. LNK Group on üks suurimaid kinnisvara- ja infrastruktuuri arendus- ja ehitusettevõtteid Lätis. Osana hoone omandamisest pikendas LNK Group oma rendilepingut 10 aastaks. Hoone 1. korrusel on restoran.



Tabel 18. LNK Centre andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	15. august 2018
Soetushind	17 068 000 EUR
Ehitusaeg	2006
Liik	Büroo
Asukoht	Skanstes 27, Riia, Läti
SPV	BH S27 SIA, registrikood 40103810023, registreeritud aadress Skanstes 27, Riia. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja emitendi nimel ja kasuks.



NLA	7453 m ²
Õiglane väärtus	16,490 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	6,2 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	4
Suuremad rentnikud	Exigen Services (IT) LNK Group (ehitus ja kinnisvara)

Duetto I

Duetto I büroohoone Vilniuses on teine kahest objektist (esimene oli Pirita), mis omandati 2016. aasta novembris lõpuleviidud teise avaliku pakkumise tulude abil. Tegemist on teise uusima objektiga Emitendi portfellis Duetto II järel ehituse lõpetamist silmas pidades (ehitus lõppes 2017. aastal). 31. detsembri 2019. aasta seisuga moodustas see 4,6% portfelli kogu õiglasest väärtusest ja 4,7% 30. juuni 2020 seisuga.

Duetto I on äsja ehitatud 10-korruseline maa-aluse parklaga bürookeskus. Objekt asub Vilniuse lääneosas, hiljuti valminud Vilniuse lääneringtee ääres. Hoonel on A-klassi energiatõhusus ja ta saab BREEAM sertifikaadi. Duetto I arendas Soome noteeritud kinnisvara- ja ehitusettevõtte YIT Leedu tütarettevõtja. Müüja andis (omandamise kuupäevast arvates) 2-aastase garantii algele puhasrenditulule, mis ostuhinna 14,6 mln euro puhul tähendab 7,2% aastatootlust. 27. veebruaril 2019 viis emitent lõpule ka kaksikbüroohoone Duetto II omandamise.

Renditav Pind moodustab seal üle 8000 m². Arvestades müüja poolt antud 2-aastast täieliku täituvuse puhasrenditulu garantiid, on tegelik vakants null. Tegeliku rendi ja garanteeritud summa vahelise puudujäägi katab YIT Kausta igakuiselt. Tegelik vakantsimäär oli 2018. aasta detsembris 1,2%. Sel ajal oli Duetto I-l 7 rentnikku. Ankurrentnik Intrum on krediidihaldusteenuste turuliider, mille peakontor asub Rootsis. Ettevõtte moodustati Intrum Justitia ja Lindorffi ühinemise tulemusel 2017. aasta juunis. Ettevõtte tegutseb 23 Euroopa riigis ja seal töötab 7750 spetsialisti. Suuruselt teine rentnik on vee-ettevõtte Vilniaus Vandenys, mis teenindab Vilniuse linna ja lähedalasuvaid maakondi. Ettevõttel on ligikaudu 250 tuhat klienti ja see kuulub täielikult Vilniuse Linnavalitsusele. Duetto I-s on nii Vilniaus Vandenyse peakontor kui ka peamine klienditeeninduskeskus. Suuruselt kolmas rentnik on üks maailma suurimaid joogitootjaid Pernod Ricard. Selle ettevõtte aastane käive moodustab ligikaudu 9 mld eurot. Ettevõtte aktsiatega kaubeldakse Pariisi börsil ja selle turukapitalisatsioon on üle 35 mld euro.



Tabel 19. Duetto I andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	22. märts 2017
Soetushind	14 642 000 EUR
Ehitusaeg	2017
Liik	Büroo
Asukoht	Spaudos 8, Vilnius, Leedu
SPV	BH Duetto UAB, registrikood 304443754, registreeritud aadress Jogailos 9, Vilnius. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	8 586 m ²
Õiglane väärtus	16,250 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	2,4 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	11
Suuremad rentnikud	Lindorff (krediidihaldus) Vilniaus Vandenys (vee-ettevõtte) Pernod Ricard (joogid)



Coca Cola Plaza

Coca Cola Plaza moodustas 4,2% emitendi kinnisvaraportfelli väärtusest 31. detsembril 2019 ja 4,1% 2020. juuni lõpu seisuga. See on Tallinna suurim kinokompleks 11 ekraani ja 1967 istekohaga. Hoone asub Tallinna südames, vanalinna idaserva lähedal. Suurem osa hoone alast (96%) on renditud kinooperaatorile Forum Cinemas AS, millel on riigis kolm kino (kaks ülejäänut asuvad erinevates Eesti linnades). 31. augustil 2020 teavitati, et Forum Cinemas, mis on viimased ligikaudu kolm aastat (tehing leidis aset 2017. aastal) olnud AMC omanduses, omandatakse UP Invest AS poolt, kes on Apollo Groupi omanik, mis on Eesti suurim kinooperaator 10 kino ja 39 ekraaniga. Käesoleva Prospekti koostamise ajal sõltub UP Invest AS-i poolne omandamise lõpuleviimine Eesti, Läti ja Leedu konkurentsiametite nõusolekutest. Brändi Forum Cinemas all opereerivad kinod Balti riikides. Coca Cola Plaza on üks kahest suurest (üle 1000 istekohaga) kinost Tallinnas.

Tegemist on 6-korruselise hoonega, millel on maa-alune parkla 43 auto jaoks. Rendileping Forum Cinemas AS-iga allkirjastati 2013. aastal tähtajaga 10 aastat. Forum Cinemas allrendib osa ruumidest. Selle tulemusel on hoones ka toitlustus- ja jaekaubandusettevõtteid, mis koos kasutavad umbes 1000 m² pinda.

2018. aasta veebruaris omandas emitent Postimaja ostukeskuse, mis asub Coca Cola Plaza kõrval. Üheks Postimaja investeerimise peamiseks põhjuseks oli arendusplaan ühendada see Coca Cola Plazaga. See hõlmab uut väliskujundust, olemasoleva renditava pinna laiendamist ja funktsionaalsuse parandamist kahe hoone ning ka Tallinna vana tööstuspiirkonna Rotermanni kvartali vahel, mis on kujundatud ümber modernseks linnapiirkonnaks. Postimaja ja Coca Cola Plazat ühendava arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel valiti partneriks HG Arhitektuur OÜ tööga „Rotermann Passage“. Laiendus lisab ligikaudu 5000 m² uut pinda, mis renditakse rentnikele, kes otsivad jae- ja büroopinda Tallinna kesklinnas. Prospekti kuupäeva seisuga on arendusprotsess käimas.



Tabel 20. Coca Cola Plaza andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	8. märts 2013
Soetushind	11 944 000 EUR
Ehitusaeg	2001
Liik	Kino
Asukoht	Hobujaama 5, Tallinn, Eesti
SPV	BOF CC Plaza OÜ, registrikood 12399823, registreeritud aadress Rävälä pst 5, Tallinn, Eesti. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	8664 m ²
Õiglane väärtus	14,250 miljonit eurot
Vakants	0,0%
WAULT (31. detsember 2019)	4,2 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	2
Suuremad rentnikud	Forum Cinemas (kinooperaator)

Pirita

Pirita ostukeskus Tallinnas on esimene kahest objektist, mis osteti 2016. aasta novembris teise avaliku pakkumisega kogutud kapitali kasutades. Omandamine viidi lõpule 16. detsembril 2016 – ainult ligikaudu kaks nädalat pärast pakkumise lõppu, tõendamaks Emitendi võimet kiiresti kasutada äsja kogutud kapitali. Pirita osteti 12,2 mln euro eest. Selle müüja andis (alates omandamise kuupäevast) 2-aastase garantii täieliku hõivatuse puhasrenditulule, mis tähendab 7,4% ostuhinna tootlust. Pirita ostukeskus moodustas 2,7% Emitendi kinnisvaraportfelli väärtusest 31. detsembril 2019 ja 2,8% 30. juunil 2020.

Pirita on naabruskonna ostukeskus, mille Renditav Pind moodustab ligi 5500 m². Hoone rekonstrueeriti täielikult 2016. aastal jaekaubandusettevõtete tarvis. See asub Pirita linnaosas, umbes 10-minutilise autosõidu kaugusel Tallinna kesklinnast. Lähedal on Pirita rand – Tallinn elanike hulgas suvel populaarne koht.

Ostukeskuses on ankurrentnikuks Balti toidupoodide kett Rimi, mille omanikuks on Põhjamaade noteeritud jaemüüja ICA Gruppen. Rimi on ankurrentnikuks ka Vilniuse Domus Pros. Rimiga allkirjastati 10-aastane rendileping. MyFitness, suuruselt teine rentnik Pirital, on suurim spordiklubide võrgustik Eestis. Ettevõtte opereerib 15 klubi Eestis ja 7 klubi Lätis. Kokku oli Pirital 31. detsembril 2019 15 rentniku, sealhulgas eri restoranid.



Tabel 21. Pirita andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	16. detsember 2016
Soetushind	12 200 000 EUR
Ehitusaeg	2016 (rekonstrueerimine)
Liik	Ostukeskus
Asukoht	Merivälja tee 24-2, Tallinn, Eesti
SPV	Pirita Center OÜ, registrikood 12992834, registreeritud aadress Hobujaama 5, 10151, Tallinn. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	5508 m ²
Õiglane väärtus	9,540 miljonit eurot
Vakants	18,0%
WAULT (31. detsember 2019)	3,1 aastat
Rentnike arv (31. detsember 2019)	15
Suuremad rentnikud	Rimi (toidupood) MyFitness (tervise ja fitness-klubi) Südameapteek (apteek)

Sky Supermarket

Kinnisvaraportfelli kõige väiksem objekt Sky Supermarket moodustab ligikaudu 1,4% portfelli õiglasest väärtusest seisuga 31. detsember 2019 ja 30. juuni 2020. Tegemist on naabruskonna ostukeskusega, kus ankurrentnikuks on kvaliteettoidupoodide kett Sky ja mitmed satelliitrentnikud. Hoone ehitati 2000. aastal ja renoveeriti 2010. aastal. 2017. aastal moderniseeris emitent koos ankurrentnikuga hoone fassaadi.

Ostukeskus asub Riia kirdeosas Mežciemi äärelinna elamurajooni keskel. Keslinna ja äärelinnadega on hea transpordühendus tänu selle asukohale Bikernieku tänaval, mis on üks Mežciemi piirkonna peamistest liiklussoontest, mis ühendab seda Riia kesklinnaga.

Ankurrentnik Sky annab ligikaudu poole aastast renditulust (seisuga 31. detsember 2019). Sky on kvaliteettoidukaupluste kett, mis opereerib 4 kauplust, mis kõik asuvad Riias. Sky eristub teistest suurematest üleriigilistest jaekettidest (näiteks Maxima ja Rimi), pakkudes parema kvaliteediga eksklusiivsemaid tooteid. Seega on nende sihtkliendide rühmaks riigi jaemüüjate keskmistest klientidest kõrgema sissetulekuga kliendid. Sky kett kuulub kohalikele investoritele. Hoone satelliitrentnikud on naabruskonna ostukeskuse jaoks tüüpilised, sealhulgas apteek, restoran, lemmikloomapood jne. Ainult kaks nendest – Cup & Cino (kohvik) ja A Aptieka (apteek) – kasutavad üle 100 m² pinda.



Tabel 22. Sky Supermarketi andmed, 30. juuni 2020

Omandamise kuupäev	1. jaanuar 2013
Soetushind	4 510 000 EUR
Ehitusaeg	2000/2010 (renoveerimine)
Liik	Ostukeskus
Asukoht	Bikernieku 120B, Riia, Läti
SPV	BOF Sky SIA, registrikood 40103538571, registreeritud aadress Krisjana Valdemara 21-20, Riia, Läti. Ettevõtte ainuosanik on Fondivalitseja Fondi nimel ja kasuks.
NLA	3254 m ²
Õiglane väärtus	4,960 miljonit eurot
Vakants	1,6%
WAULT (31. detsember 2019)	2,9 aastat
Rentnike arv	12



(31. detsember 2019)	
Suuremad rentnikud	Sky (toidupood) A Aptieka (apteek) Cup & Cino (restoran) ZooZone (lemmikloomapood) Grenardi (ehited)

Rentnikud, rendilepingud ja varahaldus

Fond ostab igapäevased varahaldusteenused spetsialiseerunud varahaldusteenuste pakkujalt. Sisseostetavad varahaldusülesanded hõlmavad vabade ruumide väljarentimist, rendilepingute läbirääkimiste korraldamist rentnikega, igapäevast suhtlemist rentnikega, pindade turustamist (näiteks turundusstrateegiate väljatöötamist), arvete esitamist rentnikele ja hoone tegevuskulude tasumist. Edukas varahaldus on Fondi jaoks tähtis väärtuse tekitaja, kuna see maksimeerib omatava kinnisvara tulu. Fondivalitseja jälgib hoolega kinnisvarahaldureid ja hindab pidevalt nende tegevust. Fondivalitseja esindajad SPV-de juhatustes peavad kõik nõustuma alates 100 m² suuruste pindade kohta läbiräägitud uute rendilepingutega. Lisaks on nende heakskiit vajalik investeerimisel ümberkujundamisse / rentnike vajaduste järgi kohandamisse. Äsja omandatud objektidele valitakse varahaldusteenuse pakkujad igale varale eraldi pakkumiste teel. Täpsemat teavet kinnisvarahaldurite kohta, kellega on Fondil on praegu sõlmitud lepingud, leiate jaotisest 8.9.8 „Varahaldusteenus“.

Enamiku Fondi olemasolevate rendilepingute kohaselt indekseeritakse rendihindu kord aastas vastavalt euroala THI-le või kohalikule (Leedu, Läti või Eesti) THI-le. Rendilepingute läbirääkimisel püüab Fond üldiselt saavutada võimalikult pikad renditähajad. Ankurrentnikega püüab Fond allkirjastada 10-aastased või pikemad lepingud. Väiksemate rentnike puhul on lepingu pikkus 3–5 aastat kooskõlas turu praktikaga. Fond on seadnud sihiks, et WAULT on mitme rentnikuga objektide puhul 5 aastat. Rendilepingud on sõlmitud turutingimustel. Fondivalitseja on püüdnud viia miinimumi rentnikuga seotud riski (tasumata jätmise) ja seega hõlmavad enamik rendilepinguid rentniku kohustust anda pangagarantii ja/või tagatis. Samuti on rendileandja piiranud enamikes rendilepingutes oma vastutust raskest hooletusest või tahtlikult põhjustatud kahjuga.

Tabel 23. 10 suurima rentniku rendi kontsentratsioon, 30. juuni 2020

Nr	Rentnik	% kogu aastasest renditulust
1	Rimi Baltic	9.4%
2	Latvian State Forestry	5.4%
3	Forum Cinemas	4.5%
4	G4S Eesti	4.3%
5	SEB	4.2%
6	Intrum Global Business Services	3.3%
7	EMERGN AS	3.2%
8	Lithuania Tax Inspectorate	3.0%
9	Vilnius Heating Network	1.9%
10	New Yorker	1.8%
10 suuremat rentnikku kokku		41.0%

Fondi rentnikebaas on väga mitmekesine. Fondi tütarettevõtjate 10 suurima rentniku rendi kontsentratsioon on toodud tabelis 23, kus suurim rentnik Rimi Baltic annab 9,4% aastasest renditulust ja kõik 10 suurimat rentnikku 41,0%.

8.8.6. INVESTEERIMISKAVA

Emitendi eesmärk on kasvatada oma varabaasi, tehes hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringuid, mis sobivad kõige paremini Emitendi väga pikaajalise strateegiaga. Kasv pikaajaliste rentnikega väljakujunenud objektide omandamise teel võimaldab Emitendil muutuda tõhusamaks ja hajutada oma riske segmentidele, rentnikele ja geograafilistele asukohtadele.

Fondivalitseja on oluliselt suurendanud oma tähelepanu lisandväärtusele tekitamisele juba omatavates kinnisvarainvesteeringutes. Lisaks CC Plaza ja Postimaja laiendusele hõlmab see ka ettevõtmistust Upmalas Biroji kompleksi, Pirita, Vainodes I ja G4S hoonete laiendamiseks ja Domus PRO kompleksi edasiseks laiendamiseks. Nende laienduste lõpetamise aeg langeb aastatele 2020–2023 ja sõltub uute rentnike piisavast huvist, mida mõningal määral oodatakse rentnike baasi suurendamisest olemasolevas portfellis. Fondivalitseja jätkab majanduse taastumisprotsessi ja kinnisvaraturgude arengute tähelepanelikku jälgimist ning püüab heade investeerimisvõimaluste korral neile reageerida, kuid see ei ole siiski lähitulevikus tähelepanu keskmes.

Emitendi investeerimiskava koosneb potentsiaalsetest omandamisobjektidest (sh. logistika- ja büroosegment), mis sobivad Emitendi investeerimisstrateegiaga, mis pakuvad atraktiivset riski-tulu suhet ning mida pakutakse müügiks. Investeerimiskava tähendab ka laiendusinvesteeringuid olemasolevatesse emitendile kuuluvatesse objektidesse. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga jätkuvad kõik arendus- ja laiendusprojektid, millele viidatakse käesolevas Prospektis.

Fondivalitseja näeb Emitendi jaoks kolme varasegmenti kõige atraktiivsemana strateegilise sobivuse ja rahalise profiili seisukohalt: kõrgekvaliteedilised bürood kesksetes äripiirkondades, B-klassi bürood jagatud teenuste keskuste / rahvusvaheliste ettevõtete kontorite jaoks ja naabruskonna Ostukeskused.

Fondivalitseja peamiseks sihiks on suurendada tugevate rahvusvaheliste rentnike abil emitendi portfelli pealinnade büroosegmentide osakaalu.

8.8.7. FONDI VARA HOIDMINE

Emitendi varad on üldiselt otseselt või kaudselt investeeritud kinnisvarasse või hoitakse seda krediidasutuses hoiustena. IFS-i kohaselt ei kuulu Emitendi varad Fondivalitseja pankrotivarasse ja kui varasid hoiab Depositoorium, ei kuulu varad Depositooriumi pankrotivarasse. Eristamaks selgelt oma tegevusi Emitendi Fondivalitsejana tema enda tegevusest, määratleb Fondivalitseja investeringute ja tehingute tegemisel Emitendi varadega selgelt, et ta tegutseb Emitendi kasuks ja tema arvel.

Raha ja finantsinstrumendid

Kogu vara, mida hoitakse kas rahana pangakontol või mis on investeeritud elektroonilises vormis finantsinstrumentidesse ja mida hoitakse investeerimisteenuste pakkuja väärtpaberikontol, hoitakse Depositooriumis. Täpsem kirjeldus Depositooriumi, Depositooriumi pakutavate teenuste ja selle kohta, kuidas Depositoorium võib delegeerida oma vastutust kolmandatele isikutele, on toodud jaotises 8.9.3 „Depositoorium“.

Arveldus- ja väärtpaberikontosid hoitakse Depositooriumis Fondivalitseja nimel ja Emitendi kasuks. Depositooriumis kontot avades viitab Fondivalitseja konto andmetes Emitendile. SPV-de arveldus- ja väärtpaberikontosid hoitakse vastava SPV nimel vastavas riigis litsentseeritud ja tegutsevas krediidasutuses.

Otseinvesteeringud kinnisvarasse

Emitent ei ole investeerinud otse kinnisvarasse ja talle ei kuulu ühegi kinnisvara omandiõigust Emitendis. Kõik investeeringud kinnisvarasse tehakse kaudselt spetsiaalselt Emitendile kuuluva kinnisvara omandiõiguse omamiseks moodustatud eriotstarbeliste üksuste (SPV-de) poolt.

Kaudsed investeeringud kinnisvarasse

Emitendile kuuluvad SPV-de osad. Fondivalitseja, tegutsedes oma nimel, kuid Emitendi kasuks, on kantud iga vastava SPV osanike nimekirja.

SPV-dele kuuluvad seoses Emitendile kuuluva kinnisvaraga kas omandiõigused või rendiõigused. Kui SPV-le kuulub vara täielik omandiõigus, siis on SPV registreeritud vastavas kinnistusametis vara omanikuna. Kõik muud varaga seotud õigused on tekitanud vastav SPV või on need tekitatud tema kasuks.

Andmed SPV-de ja igale neist kuuluva kinnisvara kohta on toodud jaotises 8.8.5 „Varaportfell“.

8.8.8. OLULISED LEPINGUD

Käesolevas jaotises on toodud üldkirjeldus kõige olulisemate lepingute kohta, mille osapoolteks on Emitent, Fondivalitseja või Galerija SPV. Esitatava informatsiooni detailsus on sellistes lepingutes sisalduvate konfidentsiaalsussätete tõttu piiratud. Fondivalitseja juhatus usub siiski, et esitatud andmed on piisavad mõistmaks lepingute kogu sisu. Järgmised lepingud on sõlmitud Emitendi või Fondivalitseja poolt kahe aasta jooksul vahetult enne käesoleva Prospekti kuupäeva.

Emitendi olulised lepingud

Emitent käsitleb käesoleva Prospekti valguses järgmisi lepinguid olulistena: laenulepingud, varahalduslepingud, finantsnõustamislepingud, auditilepingud.

Emitent käsitleb finantskõkkuleppeid olulistena Prospekti kontekstis. Emitent on saanud välisrahastust pangalaenuks ja ka võlakirjade emiteerimise teel.

Ettevõtte võlakirjad

Emitent on viinud lõpule võlakirjade emiteerimise võlakirjaprogrammi raames kolmes etapis:

- 8. mail 2018. aastal viis Emitent lõpule 5-aastase tagatiseta võlakirjade märkimise summas 30 miljonit eurot. Tehing toimus väärtpaberite suunatud emissioonina ja võlakirju märkisid Balti riikide institutsionaalsed investorid, peamiselt pensionifondid, varahaldurid, kindlustusfirmad ja pangad. Võlakirjad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsil 28. augustil 2018.

- 13. detsembril 2018 viis Emitent lõpule järgneva võlakirjade emissiooni summas 10 miljonit, mis viidi läbi suunatud pakkumisena. Täiendavad võlakirjad emiteeriti samadel tingimustel nagu esimese emissiooni käigus 8. mail 2018. 20. detsembril 2018. aastal noteeriti täiendavad võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil.
- 8. mail 2019 viis Emitent lõpule teise täiendava võlakirjade suunatud emissiooni summas 10 miljonit eurot. Tegemist oli kolmanda ja viimase võlakirjade pakkumise osaga, millega lõppes võlakirjade pakkumine kogusummas 50 miljonit eurot. Tehing toimus samadel tingimustel nagu algne võlakirjade emissioon.

Võlakirjade ISIN-kood on EE3300111467. Emiteeritud võlakirjad moodustavad Emitendi otsese, tagamata ja allutamata kohustuse, mis kuuluvad omavahel ja Emitendi kõikide muude tagamata ja allutamata võlgnevustega samasse nõudejärku, välja arvatud sellised kohustused, mida võidakse kohustuslike seadusesätete alusel eelistada. Võlakirjad kannavad fikseeritud määraga intressi 4,25 protsenti aastas. Intressi makstakse kord kvartalis. Võlakirjade lunastustähtpäev on 8. mai 2023, sellel kuupäeval makstakse võlakirjad täies ulatuses nende nominaalses põhisummas tagasi. Võlakirjade emissiooni tulu kasutati peamiselt uuteks omandamisteks, olemasolevate varade laiendamise investeerimiseks ja pankadega sõlmitud laenulepingute refinantseerimiseks.

Pangalaenud

Võimalus võtta soodsatel tingimustel laenu mängib olulist rolli investeerimisstrateegias ja raha väljamaksetes Osakuomanikele. Emitent on sõlminud mitmeid laenulepinguid uute omandamiste rahastamiseks või olemasolevate varade laiendamise investeerimiseks:

- 2017. aasta IV kvartalis refinantseeris Emitent edukalt Lincona objektiga seotud laenu. Laenu pikendati 31. detsembrini 2022, võlausaldaja – SEB Pank AS.
- 2017. aasta IV kvartalis võeti kasutusele uued laenud kokku summas 12,9 miljonit eurot Domus Pro objekti jaoks. Lepingu kohaselt on laenude lõpptähtaeg 31. mai 2022, võlausaldaja - SEB Bankas AB.
- Uus laen Vainodes I omandamiseks võeti 2017. aasta novembri lõpus summas 12,9 miljonit eurot. Laenu lõpptähtaeg on 13. november 2024, võlausaldaja – SEB Banka AS.
- 2018. aasta veebruaris võeti uus laen summas 25,3 miljonit eurot Postimaja omandamiseks ja CC Plaza jaoks võetud laenu refinantseerimiseks. Laenu lõpptähtaeg on 12. veebruar 2023, võlausaldaja – Swedbank AS.
- 2018. aasta mais kasutati 15,9 miljonit eurot võlakirjatulu pangalaenu refinantseerimiseks, et vähendada pangalaenu amortisatsiooni ja marginaale:
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 1,0 miljonit eurot Lincona pangalaenu eest;
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 1,6 mln Pirita pangalaenu eest;
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 8,0 mln Postimaja ja CC Plaza pangalaenu eest;
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 3,0 mln Vainodes pangalaenu eest;
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 1,7 mln Domus PRO eest;
 - o Emitent tegi ennetähtaegse tagasimakse summas 0,6 mln Duetto pangalaenu eest.
- 2018. aasta novembris võeti kasutusele uus laen summas 0,7 miljonit eurot (kogusummast 9,4 miljonit eurot) LNK Centre'i jaoks. Laenujääk (8,7 miljonit eurot) võeti kasutusele 2019. aasta I kvartalis. Lepingu kohaselt on laenu lõpptähtaeg 27. september 2023, võlausaldaja – SEB Banka AS.
- 2019. aasta II kvartalis võttis Emitent kasutusele 9,7 miljoni euro suuruse pangalaenu Duetto II jaoks olemasoleva BH Duetto UAB pangalaenulepingu alusel. 2019. aastal maksis Fond Duetto II pangalaenu tagasi 1,6 miljonit eurot, et vähendada pangalaenu amortisatsiooni. Fond jõudis pangaga kokkuleppele muuta laenu tähtaega ning Duetto I ja II laenu lõpptähtaega pikendati 31. märtsini 2023, võlausaldaja – Swedbank AB.
- 2019. aasta III kvartalis võttis Emitent kasutusele täiendava 30,0 miljoni euro suuruse pangalaenu, et rahastada Galerija Centrsi ostukeskuse omandamist. Lepingu kohaselt on laenu lõpptähtaeg 26. mai 2022, võlausaldaja – OP Corporate Bank plc.
- 2019. aasta IV kvartalis võttis Fond kasutusele 9,0 miljoni euro suuruse pangalaenu, et rahastada North Star Business Centre'i omandamist 2019. aasta oktoobris. Lepingu kohaselt on laenu lõpptähtaeg 15. märts 2024, võlausaldaja – SEB Bankas AB.

Fondivalitseja olulised lepingud

Fondivalitseja käsitleb järgmisi lepinguid käesoleva Prospekti valguses olulistena: nõuete täitmise teenuse leping, fondi haldamise leping, depositooriumi leping. Rohkem teavet lepingute kohta, välja arvatud vastavusteenuse lepingu kohta, võib leida jaotisest 8.9 – Teenusepakkujad.

Vastavusteenuse leping on sõlmitud Northern Horizon Capital AIFM Oy ja Fondivalitseja vahel 9. augustil 2017. Northern Horizon Capital AIFM Oy osutab Fondivalitsejale järgmisi teenuseid vastavalt kohaldatavale vastavuspoliitikale:

- kohaldatavate sise-eeskirjade säilitamine ja väljatöötamine;
- vajadusel vastavuskoolituse korraldamine;
- nõustamine vastavusküsimustes;
- kontaktpunktina tegutsemine töötajate vastavusküsimuste korral;
- iga-aastase vastavuskava koostamine;
- vastavusriskide kindlakstegemine ja hindamine ning võimalike parandusmeetmete pakkumine;
- vastavusriskidest aruandmine Fondivalitseja juhatusele;
- uute eeskirjade mõju analüüsimine Fondi tegevusele ja ettepanekute tegemine kui tekib vajadus muuta sise-eeskirju;
- kliendikaebuste käsitlemine koostöös Fondivalitsejaga;
- sise-eeskirjade kontrollimine eesmärgiga kontrollida nende kooskõla vastavusfunktsioonidega;
- Fondivalitseja ja järelevalveasutuste kõigi suhete käsitlemine vastavusküsimustes, sealhulgas järelevalveasutuste nõutavate mittefinantsaruannete esitamine;
- vastavusega seotud kohustuste tõhususe ja piisavuse puuduste kõrvaldamiseks võetud meetmete monitoorimine;
- järelevalve selle üle, et Fondivalitseja tegevus oleks kooskõlas asjakohaste õigusaktidega sealhulgas, kuid mitte ainult, AIFMD (Direktiiv 2011/61 /EL); ja
- säilitada asjakohased protseduurid rahapesu vastu võitlemiseks nagu nõutud Euroopa Liidu rahapesu vastu võitlemise direktiivis nii nagu kohaldatav börsil noteeritud üksuse suhtes.

Galerija SPV oluline leping

Galerija SPV on sõlminud laenulepingu Fondivalitsejaga. Fondivalitseja andis Galerija SPV-le 2019. aastal laenu Galerija Centrs ostukeskuse omandamise finantseerimiseks summas 30,7 miljonit eurot. Lepingu kohaselt on laenu tähtaeg 26. mai 2022 ja selle laenu intressikulu on 0,6 miljonit eurot.

8.8.9. KOHTU- JA VAHEKOHTUMENETLUSED

Viimase 12 kuu jooksul ei ole olnud ühtegi riiklikku, kohtu- või vahekohtumenetlust, millel võib olla või on lähiminevikus olnud oluline mõju Emitendi ja/või Emitendi kasuks tegutseva Fondivalitseja ja/või Galerija SPV finantsseisundile või kasumlikkusele.

8.9. TEENUSEPAKKUJAD

8.9.1. ÜLDINE TEAVE

Emitendi peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, Depositoorium, Registripidaja, Fondi Haldur, audiitorid ja varahaldusteenuse pakkujad.

Fondivalitseja ei ole teadlik ühestki tegelikust või võimalikust huvide konfliktist, mis Emitendi teenusepakkujal võib olla Emitendi jaoks täidetavate ülesannete ja tema poolt kolmandatele isikutele täidetavate kohustuste ja nende muude huvide vahel. Tegelikult ja võimaliku huvide konflikti olukorra tõhusa tuvastamise ja juhtimise eesmärgil on Fondivalitseja kehtestanud huvide konfliktide poliitika, mis kehtib tema tegevuse suhtes Emitendi valitsemisel. Fondivalitseja konsulteerib Emitendi Nõukoguga kõikides küsimustes, mis võivad tuua kaasa või toovad kaasa huvide konflikte Emitendiga seoses.

Swedbank AS ja muud temaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad finantsasutused pakuvad Emitendile erinevaid teenuseid (nt Fondi depositooriumi teenus, Fondi haldamist toetavad tugiteenused). Swedbank AS hoiab ja kasutab tõhusat organisatsioonilist ja halduskorraldust, et võtta kõik mõistlikud meetmed vältimaks võimalikke huvide konflikte oma tegevuses, eelkõige neid, mis võivad mõjutada tema tegevuse sõltumatust Depositooriumina.

8.9.2. FONDIVALITSEJA

Üldine teave

Northern Horizon Capital AS on Eesti äriregistris registrikoodi 11025345 all registreeritud aktsiaselts (mis tegutseb emitendi Fondivalitsejana), mis tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel. Fondivalitseja LEI-kood on 529900GDVTNNYQBUDU208.

Fondivalitseja enamusaktsionär on Northern Horizon Capital A/S, Taani keskäriregistris (*Central Business Register*) registrikoodi 27599397 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing, millele kuulub Fondivalitseja 125 000 aktsiat, mis moodustavad ligikaudu 90% häältest. Eesti äriregistris registrikoodi 14341220 all registreeritud osäühingule Northern Horizon Capital JIC OÜ kuulub 13 899 Fondivalitseja aktsiat, mis moodustavad ligikaudu 10% häältest. Northern Horizon Capital JIC OÜ asutati eesmärgiga võimaldada Fondivalitseja võtmetöötajatel omandada Fondivalitseja aktsiaid, kusjuures aktsiate enamus kuulub Northern Horizon Capital A/S-ile ja vähemus Fondivalitseja võtmetöötajatele. Fondivalitsejal ei ole auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Fondivalitsejal on mitu tütarettevõtjat, et teha otseinvesteeringuid kinnisvarasse. Iga kinnisvarasse tehtava investeeringu jaoks on Fondivalitseja moodustanud eraldi eriotstarbelise ettevõtja. Lisateavet eriotstarbeliste ettevõtjate kohta leiab jaotisest 8.8.5 „Varaportfell”.

Fondivalitseja kontaktandmed on järgmised:

- Aadress: Tornimäe 2 (24. korrus), Tallinn, 10145 Eesti
- Telefoninumber: +372 674 3200

23. mail 2016. aastal väljastas FI Fondivalitsejale loa tegutseda alternatiivse investeerimisfondi fondivalitsejana, nagu on määratletud IFS-i § 3 lg-s 5. Enne alternatiivse investeerimisfondi fondivalitseja tegevusloa saamist oli Fondivalitsejal investeerimisfondi valitsemise tegevusloa, mille FI väljastas 14. oktoobril 2009.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga tegutseb Fondivalitseja üksnes Emitendi Fondivalitsejana. Ühelegi muule isikule või Fondile ei pakuta mingeid muid teenuseid, välja arvatud emitendi SPV-dele pakutavad teenused. Emitendile ei paku ükski muu isik Emitendi varadega seoses investeerimisnõustamise või investeeringute juhtimise teenust.

Fondivalitseja registreeriti Eesti äriregistris tähtajatult 7. aprillil 2004. Pärast investeerimisfondi valitsemise tegevusloa saamist 2009. aastal valitses Fondivalitseja üksnes BOF-i, kus valitseti kokku 89,7 miljonit eurot seisuga 31. detsembril 2015, ning alates 23. maist 2016 ka Emitenti (samal ajal 30. juunist 2016 jäi emitendi ja BOF-i ühinemise lõpuleviimise tõttu alles ainult Emitent).

Fondivalitseja suhtes ei kohaldata FI heakskiidetud head ühingujuhtimise tava (*Good Corporate Governance Code*, GCC), sest Fondivalitseja ei ole börsil noteeritud ettevõtte, kellele GCC on suunatud. Fondivalitseja on selliste juhtivate ESG (keskkonna, ühiskonna, valitsemistava) raamistike liige nagu *UN Principles of Responsible Investment* (ÜRO vastutustundliku investeerimise põhimõtted, PRI) ja *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (globaalse kinnisvara jätkusuutlikkuse võrdlusalus, GRESB). Fondivalitseja on pühendunud ESG-tegurite sulandamisele oma igapäevasesse tegevusse. Jätkusuutlikkusega seotud jõupingutuste juhtimiseks on Fondivalitseja määratlenud üheksa ESG-juhtpõhimõtet ja tegevusjuhiseid nende tõhusa rakendamise tagamiseks. Juhtpõhimõtted ja tegevusjuhised moodustavad vastutustundliku investeerimise poliitika, mille võib leida Fondivalitseja veebilehelt www.nh-cap.com.

Isikuandmete töötlemine

Fondivalitseja töötleb kõikide investorite isikuandmeid, sealhulgas omanikud, vastavalt Veebisaidil avaldatud ja kättesaadavatele privaatsuspoliitika ja andmekaitse teadetele.

Fondivalitseja peamised kohustused

Fondivalitseja vastutab Emitendi investeeringute juhtimise, haldamise ja turundamise eest. Kohustuste täitmisel lähtub Fondivalitseja IFS-ist, Fondi Tingimustest ja oma sise-eeskirjadest.

Fondivalitseja teeb investeerimis- ja võõrandamisotsuseid Emitendi vara kohta vastavalt Fondi Tingimustes toodud investeerimispoliitikale ja -piirangutele. Fondivalitseja vastutab ka investeeringute juhtimisega seotud riskijuhtimise korraldamise eest. Vt jaotisi 8.8.1 „Investeeringu eesmärk ja -poliitika” ja 8.8.2 „Investeeringupiirangud”.

Lisaks investeeringute juhtimisele vastutab Fondivalitseja ka järgmiste ülesannete täitmise eest:

- Emitendi vara arvepidamine ning Emitendi ja SPV-de raamatupidamise korraldamine;
- Osakute väljalaskmise ja tagasivõtmise korraldamine, kui see on seadusega nõutud;
- Emitendi puhastulu arvutamine ja Osakuomanikele rahavoogude jaotamise korraldamine vastavalt Fondi Tingimustele;
- Osakute müügi ja turustamise korraldamine;
- Emitendi vara puhasväärtuse määramine;
- teabe ettevalmistamine Emitendi ja SPV-de kohta ametiasutustele esitamiseks ja Emitendi Osakuomanikele avalikustamiseks;
- Fondivalitseja enda ja Emitendi tegevuse õigusaktide nõuetele vastavuse jälgimine;
- kõik muud tegevused, mis on otseselt seotud eespool toodud ülesannetega ja on vajalikud emitendi valitsemiseks.

Vastavalt Fondi Tingimustele võib Fondivalitseja delegeerida oma kohustused kolmandast isikust teenusepakkujatele. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja delegeerinud teatavad oma ülesanded kolmandatele isikutele, nagu on üksikasjalikumalt kirjeldatud allpool jaotistes 8.9.5 „Registripidaja”, 8.9.4 „Fondi haldamine” ja 8.9.8 „Varahaldusteenus”. Fondivalitseja jääb Osakuomanike ees vastutavaks teenuste eest, mida pakuvad kolmandast isikust teenusepakkujad.

Oma tegevusest Fondivalitsejana tulenevate võimalike kutsealase vastutuse riskide katmise eesmärgil on Fondivalitsejal täiendavad omavahendid, mis on asjakohased kutsealasest hooletusest tulenevate võimalike vastutusega seotud riskide katmiseks.

Fondivalitsejale makstavate tasude ja Emitendi arvel hüvitatavate kulude kirjelduse leiate jaotisest 8.5 „Tasud ja kulud”.

Nõukogu ja juhatus

Nõukogu

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja Nõukogus kolm liiget. Allpool toodud tabelis on näha praeguste Nõukogu liikmete nimed, ametikohad, ametisse nimetamise kuupäev ja ametiaeg Prospekti kuupäeva seisuga.

Nimi	Ametikoht/Amet	Ametissenimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
Milda Dargužaitė	Nõukogu esimees	9. juuli 2018	9. juuli 2023
Nerijus Žebrauskas	Nõukogu liige	20. märts 2019	20. märts 2024
Daiva Liubomirskiene	Nõukogu liige	5. september 2017	5. september 2022

Järgmises tabelis on toodud Fondivalitseja Nõukogu liikmete praegused ja varasemad juhtivad ametikohad viimase viie aasta jooksul:

Nimi	Varasemad ametikohad	Praegused ametikohad
Milda Dargužaitė	- Northern Horizon Capital Oy, juhatuse liige	- BGO Property Management GmbH, tegevdirektor - Northern Horizon Capital A/S, tegevjuht - Northern Horizon Capital GmbH, tegevdirektor - Northern Horizon Capital AIFM Oy, juhatuse liige ja tegevjuht - Northern Horizon Capital UAB, peadirektor - Northern Horizon Capital AB, juhatuse liige - Northern Horizon Capital AS, nõukogu liige
Nerijus Žebrauskas	- BIG Klapipeda UAB, juhatuse liige - Laurus Gene UAB, juhatuse liige - BH Europa UAB, juhatuse liige	- Northern Horizon Capital UAB, juhatuse liige - Northern Horizon Capital JIC OÜ, juhatuse liige - Northern Horizon Capital AS, nõukogu liige - NH-CAP A/S, juhatuse liige
Daiva Liubomirskiene	- Northern Horizon Capital Oy, juhatuse liige - Northern Horizon Russia Partners I Oy, juhatuse liige - Northern Horizon Healthcare II Partners Oy, juhatuse liige - Northern Horizon Capital Health Care Denmark K/S, juhatuse liige	- NH-CAP A/S, juhatuse liige - Northern Horizon Capital UAB, juhatuse liige - Northern Horizon Nordic Aged Care S.a.r.l., juhatuse liige - Northern Horizon Capital AIFM Oy, juhatuse esimees - Northern Horizon Capital AB, juhatuse liige - Laurus S.a.r.l., juhatuse liige - Nordic Aged Care Holding 1 S.a.r.l., juhatuse liige - Nordic Aged Care Holding 2 S.a.r.l., juhatuse liige - Northern Horizon Capital JIC OÜ, juhatuse liige

- Nordic Aged Care Investments S.a.r.l., juhatuses liige
- Northern Horizon Aged Care IV GP S.a.r.l., juhatuses liige
- Nordic Aged Care IV S.a.r.l., juhatuses liige

Milda Dargužaitė. Pr Dargužaitė, sündinud 1976. aastal, on Fondivalitseja Nõukogu liige. Pr Dargužaitėl on laialdased kogemused investeringute juhtimises ja investeerimispinganduses, kuna ta on varem töötanud ettevõtetes Donaldson, Lufkin & Jenerette ja Goldman Sachs New Yorgis. Ta töötas ka Leedu Valitsuse heaks Majandusministeeriumi nõunikuna, Riikliku Investeerimisagentuuri „Investuok Lietuvoje“ tegevjuhi ja riigikantslerina. Pr Dargužaitė töötas varem NHC A/S juhatuses ja temast sai hiljuti NHC kontserni tasandi tegevjuht. Tal on bakalaureuse kraad Middlebury College’ist ja magistrikraad Princetoni Ülikoolist USA-s (2004).

Nerijus Žebrauskas. Hr Žebrauskas, sündinud 1980. aastal, on Fondivalitseja Nõukogu liige. Pärast Northern Horizon Groupiga ühinemist aastal 2007 on Nerijus töötanud Northern Horizon Groupis fondi kontrolleri (*Fund Controller*) ja fondikontrolli juhina. Praegu on ta kontserni finantsjuht (*Group Finance Manager*) ja riskijuht (*Risk Manager*). Enne Northern Horizon Groupiga ühinemist töötas Mr. Žebrauskas auditi ja vastavuse tagamise vallas EY-s (2001-2004) ja KPMG-s (2005-2006) nii kohapeal kui ka välismaal. 2001. aastal lõpetas ta Riias majanduskooli *Stockholm School of Economics* ning sai bakalaureusekraadi majanduses ja ärijuhtimises (*B.Sc. in Economics and Business Administration*) ning 2003. aastal Vilniuse Ülikooli, kus ta sai MBA-kraadi majandusanalüüsis ja planeerimises (*Economic Analysis and Planning*).

Daiva Liubomirskiene. Pr Liubomirskiene, sündinud 1975. aastal, on Fondivalitseja Nõukogu liige. Tal on magistrikraad Vilniuse Ülikooli õigusteaduskonnast (2001). Alates 2017. aastast tegutseb ta Northern Horizon Capital Groupi üldõigusnõustajana. Enne Northern Horizon Capital Groupiga ühinemist töötas ta advokaadina Advokaadibüroos Sorainen.

Juhatus

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja Juhatuses kolm liiget. Allpool toodud tabelis on näha praeguste Juhatuses liikmete nimed, ametikohad, ametisse nimetamise kuupäev ja ametiaeg Prospekti kuupäeva seisuga.

Nimi	Ametikoht/Amet	Ametissenimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
Tarmo Karotam	Juhatuses esimees Fondijuht	17. aprill 2014	30. aprill 2022
Ausra Stankevičienė	Juhatuses liige	17. aprill 2014	30. aprill 2022
Algirdas Vaitiekunas	Juhatuses liige	29. jaanuar 2016	29. juuli 2024

Järgmises tabelis on toodud ettevõtte juhatuses liikmete varasemad ja praegused juhtivad ametikohad viimase viie aasta jooksul:

Nimi	Varasemad ametikohad	Praegused ametikohad
Tarmo Karotam	- Baltic Opportunity Fund, fondijuht - Eesti Teaduste Akadeemia Meeskoor, juhatuses esimees - Northern Horizon Capital JIC OÜ, juhatuses liige	- Euro-Products OÜ, juhatuses liige - BOF Sky SIA, juhatuses liige - Kontor SIA, juhatuses liige - BH Europa UAB, juhatuses liige - BH Health OÜ, juhatuses liige - BH Domus Pro UAB, juhatuses liige - BH Lincona OU, juhatuses liige - BH CC Plaza OU, juhatuses liige - BH Health OÜ, juhatuses liige - BH P80 OU, juhatuses liige - BH Duetto UAB, juhatuses liige - Pirita Centre OÜ, juhatuses liige - ZM Development SIA, juhatuses liige - BH Meraki UAB, juhatuses liige - BH S27 SIA, juhatuses liige - SIA Tampere Invest, juhatuses liige - BH Domus Pro UAB tegevjuht - Magnetic Capital OÜ, juhatuses liige

Ausra Stankevičienė	- Cromary Investments Sp. Z o.o.	- BOF Sky SIA, juhatuse liige
	- ZM Development SIA	- Kontor SIA, juhatuse liige
		- BH Europa UAB, juhatuse liige
		- BH Domus Pro UAB, juhatuse liige
		- Laurus Holding UAB, juhatuse liige
		- Hobujaama Kinnisvara OU, juhatuse liige
		- Laurus Gene UAB, juhatuse liige
		- Northern Horizon Nordic, juhatuse liige
		- Aged Care S.a.r.l., juhatuse liige
		- Nordic Aged Care Holding 1 S.à.r.l., juhatuse liige
		- Nordic Aged Care Holding 2 S.à r.l., juhatuse liige
		- BH Lincona OU, juhatuse liige
		- BH CC Plaza OU, juhatuse liige
		- BH P80 OU, juhatuse liige
		- BH Duetto UAB, juhatuse liige
		- Pirita Centre OU, juhatuse liige
		- Real Invest SIA, juhatuse liige
		- ZM Development SIA, juhatuse liige
		- SIA Tampere Invest, juhatuse liige
		- Vainodes Krasti SIA, juhatuse liige
		- BH Meraki UAB, juhatuse liige
		- BH S27 SIA, juhatuse liige
		- Nordic Age Care IV Sarl, juhatuse liige
		- Northern Horizon Capital AIFM Oy, juhatuse liige
		- Northern Horizon Aged Care IV SCSp SICAV-RAIF, juhatuse liige
		- Northern Horizon Aged Care IV GP Sarl, juhatuse liige
		- Northern Horizon Capital UAB, fondi teenindusdirektor
Algirdas Vaitiekunas	- BPT Secura A/S, tegevjuht, fondijuht	- Northern Horizon Capital UAB, juhatuse esimees, äriarendusdirektor
	- Seimyniskiu verslo centras UAB, juhatuse liige	- Koalos Investicijos UAB, juhataja
	- SVC Holdingas UAB, juhatuse liige	- DMGL UAB, juhataja
	- Kontor SIA, juhatuse liige	- DM Domus Pro UAB, juhatuse liige
	- ZM Development SIA, juhatuse liige	- BH Europa UAB, juhatuse liige
		- Vainodes Krasti SIA, juhatuse liige
		- BH Europa UAB, juhataja
		- BH Duetto UAB, juhataja
		- BOF Sky SIA, juhatuse liige
		- BH Meraki UAB, juhataja
		- SIA Tampere Invest, juhatuse liige
		- BH Northstar UAB, juhataja
		- BH S27 SIA (varasemalt SIA LNK Centre), juhatuse liige

Tarmo Karotam. Hr Karotam, sündinud 1981. aastal, on Fondivalitseja Juhatuses liige. Hr Karotam on olnud Northern Horizon Capitali investeringute juhtimisrühma pikaajaline liige ja tegutsenud algusest peale Fondi eelkäijafondi BOF-i fondijuhina. Hr Karotam on RICS-i (MRICS-i) liige. 2005. aastal lõpetas ta École Hôtelière de Lausanne (B.Sc.).

Ausra Stankevičienė. Pr Stankevičienė, sündinud 1974. aastal, on Fondivalitseja Juhatuses liige. Enne Northern Horizon Capital kontserniga ühinemist Fondi varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina ning alates 1. märtsist 2019 Fondi teenindusdirektorina töötas ta Swedbank Lithuanias. Tal on ärivaldkonna finantsanalüütiku (*Chartered Financial Analyst*, CFA) kvalifikatsioon. 1998. aastal lõpetas ta Vilniuse Ülikooli (MBA). Lisaks juhatuse liikme ametikohale ettevõtetes Northern Horizon Nordic Aged Care S.a.r.l. ja Northern Horizon Capital A/S on ta ka emitendile kuuluvate SPV-de – Laurus Fund ja Nordic Aged Care Fund – juhatuse liige.

Algirdas Vaitiekunas. Hr Vaitiekunas, sündinud 1963. aastal, on Fondivalitseja Juhatus liige. Enne Northern Horizon Capital kontserniga ühinemist oli ta juhtivatel ametikohtadel PwC-s Melbourne'is, Hongkongis ja Vilniuses. Ta on RICS Baltics'i esimees, olles ühtlasi kaasliige (FRICS), ning äriamatupidajate organisatsiooni CAANZ, *Institute of Chartered Accountants* liige Austraalias ja Uus-Meremaal. Ta lõpetas Melbourne'i Ülikooli (B.Sc.) 1984. aastal ning uuesti sama ülikooli (B.Com.) 1988. aastal.

Juhatus liikmed ja peadirektorid on vastavates jurisdiktsioonides ainsad SPV-de töötajad, muid töötajaid ei ole.

Dividendid ja dividendipoliitika

Fondivalitseja aktsionärid otsustavad dividendi jaotamise kord aastast, võttes arvesse regulatiivseid kapitalinõudeid ning Fondivalitseja finantsseisundit ja rahavooge. Fondivalitseja poolt viimase 3 aasta jooksul väljakuulutatud ja jaotatud dividendid on toodud allpool olevas tabelis.

	2017	2018	2019
Aktsia kohta (EUR)			
A-aktsiad	0	0	64
B-aktsiad	0	0	0
Kokku, tuhandetes EUR			
Väljakuulutatud dividendid*	0	0	800
Makstud dividendid*	0	0	800

*Pärast 20% kinnipeetava maksu mahaarvestamist

Muu teave juhatuse ja nõukogu kohta

Fondivalitseja Juhatus ja Nõukogu liikmed on Fondivalitseja või tema sidusettevõtjate töötajad ja ei saa tasu juhatuses töötamise eest. Juhatus liikmetele kui Fondivalitseja ja tema sidusettevõtjate töötajatele makstud kogutasu moodustab 24 000 eurot aastas. Nõukogu liikmetele kui Fondivalitseja töötajatele makstud tasu moodustab 0 eurot aastas. Juhatus või nõukogu liikmetel ei ole õigust mitterahalistele hüvitistele Fondivalitsejalt ja/või sidusettevõtjalt Fondivalitsejale ja tema sidusettevõtjatele kõikides pädevustes osutatavate teenuste eest, samuti ei ole juhatus liikmetel ja nõukogu liikmetel õigust hüvitistele Fondivalitsejalt ja/või Fondivalitseja sidusettevõtjalt nende ametiaja lõppemisel.

Nõukogu ja juhatuse liikmete äriaadress on Fondivalitseja peamine tegevuskoht Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti.

Juhatus liikmele Algirdas Jonas Vaitiekunasele kuulub seisuga 2. oktoober 2020. aastal otseselt ja kaudselt 33 356 Emitendi Osakut, mis moodustavad 0,03% Osakute kogusummast. Juhatus liikmele Tarmo Karotamile kuulub otseselt ja kaudselt seisuga 2. oktoober 2020. aastal 10 915 Emitendi Osakut, mis moodustavad 0,01% Osakute kogusummast. Teistel Fondivalitseja Juhatus ja Nõukogu liikmetel ei ole Emitendi Osakuid käesoleva Prospekti kuupäeval.

Hetkel ei ole tehtud otsuseid edaspidiste muudatuste kohta seoses Fondivalitseja üldjuhtimisega, sealhulgas Fondivalitseja Nõukogu või Juhatus koosseisus.

Fondivalitseja ei ole teadlik ühegi ettevõtte sundlikvideerimisest, milles tema Nõukogu, Juhatus liige või Emitendi Nõukogu liige oleks tegutsenud haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikme või tippjuhina. Fondivalitseja ei ole teadlik süüdimõistvatest otsustest seoses pettuskuritegude, pankrottide, pankrotivara haldamise või mis tahes muude ametlike avalike süüdistuste ja/või sanktsioonidega oma Nõukogu, Juhatus või Emitendi Nõukogu liikmete suhtes. Fondivalitseja ei ole teadlik võimalikest huvide konfliktidest oma Nõukogu, Juhatus või Emitendi Nõukogu ja Fondivalitseja ja Emitendi kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel. Fondivalitseja ei ole teadlik huvide konfliktist Fondivalitseja sidus- või tütarettevõtjate (sealhulgas Galerija SPV) Juhatus liikmete ja Fondivalitseja ja Emitendi kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel.

8.9.3. DEPOSITOORIUM

IFS-i kohaselt peab Emitendil olema depositoorium. Emitendi depositooriumina tegutseb Swedbank AS, Eesti äriregistris registrikoodi 10060701 all registreeritud aktsiaselts, mille registreeritud aadress on Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Depositooriumil on krediidiasutuse tegevusluba, mille FI väljastas 26. jaanuaril 1993.

Vastavalt IFS-ile ja depositooriumi lepingule, mille Fondivalitseja ja Swedbank AS sõlmisid tähtajatult 3. juunil 2016 (*Depositooriumi leping*), pakub depositoorium järgmisi teenuseid:

- Emitendi varade hoidmine ja

- Fondivalitseja tegevuse jälgimine emitendi valitsemisel ja järelevalve selle üle järgmistes aspektides:
- Osakute müügi, emissiooni, tagasiostmise, tagasivõtmine ja tühistamise läbiviimise tagamine vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- Osakute puhasväärtuse arvutamise tagamine vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- Fondivalitseja juhiste täitmine ja nende vastavuse hindamine IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- Emitendi varaga tehtavate tehingute tegemisel tagamine, et Emitendile makstakse tasu täies ulatuses tavapäraste tähtaegade jooksul;
- Emitendi tulu suhtes tagamine, et seda kasutatakse vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- Emitendi rahavoogude suhtes tagamine, et neid jälgitakse nõuetekohaselt ja eelkõige et kõik maksed, mis tehakse Osakuomanike poolt või nimel Osakute märkimisel, laekuvad ja kantakse Emitendi kontole.

Vastavalt Depositooriumi Lepingule hoiab Depositoorium finantsinstrumente, mis on Depositooriumis hoidmiseks kõlblikud (nt väärtpapierikontodel registreeritud elektroonilises vormis instrumendid). Emitendi muude varaliikidega seoses kontrollib Depositoorium selliste varade kuulumist Emitendile või sellise vara Emitendi nimel tegutsevale Fondivalitsejale ja peab arvestust selliste varade üle, mille puhul ta on veendunud, et nende varade omandiõigus kuulub Emitendile või Emitendi nimel tegutsevale Fondivalitsejale. Hoidmiskokkulepete ja Emitendi vara kirjeldus on toodud jaotises 8.8.7 „Fondi vara hoidmine”.

Depositoorium võib delegerida oma ülesanded kolmandast isikust teenusepakkujale, seda siiski tingimusel, et: (i) delegerimise eesmärgiks ei ole vältida IFS-i nõudeid; (ii) delegerimiseks on objektiivne põhjus; (iii) Depositoorium on tegutsenud piisava vilumuse, ettevaatuse ja hoolikusega sellise kolmanda isiku valimisel ja määramisel, kellele ta tahab osa oma ülesannetest delegerida, ning ta tegutseb jätkuvalt piisava vilumuse, ettevaatuse ja hoolikusega sellise kolmanda isiku, kellele ta on osa oma ülesannetest delegerinud, perioodilisel kontrollimisel ja korrapärasel järelevalvel, ning talle delegeritud ülesannete korralduse perioodilisel kontrollimisel ja korrapärasel järelevalvel; (iv) Depositoorium tagab, et kolmandal isikul on struktuurid ja asjatundlikkus, mis on piisavad Emitendi või Emitendi nimel tegutsevale Fondivalitsejale usaldatud vara laadi ja keerukust arvesse võttes ja sellega proportsionaalsed, ning kolmanda isiku suhtes kohaldatakse tõhusaid usaldusnormatiive, sealhulgas miinimumkapitali nõuded, järelevalve asjaomases jurisdiktsioonis, ja (v) kolmanda isiku suhtes rakendatakse perioodilist välisauditit tagamaks, et finantsinstrumentid on tema valduses. Kolmas isik võib oma ülesanded edasi delegerida üksnes juhul, kui see kolmas isik vastab samadele nõuetele, mida kohaldatakse Depositooriumi suhtes.

Depositoorium vastutab Emitendi ja Osakuomanike ees kahjude eest, mis tekivad tema kohustuste rikkumise tõttu IFS-i ja Depositooriumi lepingu alusel. Depositoorium vastutab Emitendi või Osakuomanike ees depositooriumi või kolmanda isiku, kellele finantsinstrumentide hoidmine on delegeritud, poolt hoitavate Emitendi varade kadumise eest. Hoitava finantsinstrumendi kadumise korral tagastab Depositoorium põhjendamatut viivitusteta Emitendile või Emitendi nimel tegutsevale Fondivalitsejale sama tüüpi finantsinstrumendi või sellele vastava summa. Depositoorium ei ole vastutav, kui ta suudab tõendada, et kadumise põhjustasid välised sündmused, mille üle tal puudub mõistlik kontrollivõimalus ning mille tagajärjed oleksid olnud vältimatud vaatamata kõigile pingutustele nende ärahoidmiseks.

Depositooriumile emitendi arvelt makstavate tasude kirjelduse leiab jaotisest 4.11 „Tasud ja kulud”.

8.9.4. FONDI HALDAMINE

Fondi haldamisteenuseid seoses Emitendiga pakub Fondivalitseja.

Fondi haldamise teatavad tugiteenused ostetakse sisse Swedbank AS-ist ja Northern Horizon Capital UAB-st (registrikood 300022971, Sporto 18, Business Centre PREMIUM, LT-09238 Vilnius, Leedu). Swedbank AS pakub muude teenuste hulgas Fondivalitsejale Emitendi vara ja Osaku puhasväärtuse ja brutoväärtuse arvutamise teenust. Selguse huvides märgitakse, et Fondivalitseja ei ole delegerinud Emitendi vara ja Osaku puhasväärtuse ja brutoväärtuse määramise ülesannet Swedbank AS-ile. Swedbank AS pakub täiendavalt järgmisi teenuseid Emitendile: Fondi varaga tehtavate tehingute arveldamine, Fondi raamatupidamine, regulatiivne ja finantsaruandlus Fondi nimel, suhtlemine Fondi audiitoriga ning vajaliku teabe edastamine Fondi audiitorile. Northern Horizon Capital UAB pakub Fondivalitsejale mitmesuguseid finantsjuhtimisteenuseid, tugiteenuseid seoses olemasolevate klientide ja investoritega ning personalijuhtimise teenuseid (sealhulgas mitmesuguseid IT-teenuseid).

8.9.5. REGISTRIDAJA

Osakute Registrit peab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14306553 all (*Registripidaja*). Vastavalt Eesti Väärtpapierite Registri pidamise seadusele peavad Eestis registreeritud Fondi Osakud, millega kaubeldakse

reguleeritud väärtpaberiturul, olema registreeritud Registripidaja peetavas Registris. Registrit peetakse vastavalt Eesti Väärtpaberite Registri pidamise seadusele. Lisateavet Registripidaja ja registri kohta saab Registripidaja veebisaidilt – www.nasdaqcsd.com.

Registrit ja Osakute registreerimist kirjeldatakse üksikasjalikumalt jaotises 6 „Osakud ja osakuomanike õigused“.

8.9.6. EUROCLEAR SWEDEN

Euroclear Sweden AB, Rootsi ettevõtete registriametis (*Swedish Companies Registration Office*) registreerimisnumbri 556112-8074 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing on Rootsi väärtpaberite depositeorium. Nasdaq Stockholmi börsil noteeritud Osakuid (*Rootsi registreeritud Fondi Osakuid*) hoiab Euroclear Sweden. Euroclear Sweden on Eurocleari kontserni tütarettevõtja ja tal on Rootsi finantsinspeksiooni (*Finansinspektionen*) poolt lubatud tegutseda ja ta määratud tegutsema väärtpaberite keskdepositeoriumina Rootsi finantsinstrumentide kontode seaduse (*Financial Instruments Accounts Act, 1998:1497*) tähenduses ja kliiringuorganisatsioonina Rootsi väärtpaberiturgude seaduse (*Securities Markets Act, 2007:528*) tähenduses.

8.9.7. HINDAJA

Vastavalt Fondi Tingimustele nimetab Fondivalitseja Nõukoguga konsulteerimise järel ametisse litsentseeritud ja sõltumatu kinnisvara hindaja. Emitendile kuuluvat kinnisvara võib hinnata ainult hea maine ja sarnase kinnisvara hindamise piisava kogemusega isik, kes tegutseb asjaomase kinnisvara asukoha riigis. Fondivalitseja hindab erinevaid hindamisteenuse pakkujaid ja valib enne iga Emitendi kinnisvara hindamist Emitendile hoolikalt teenusepakkuja.

Kõikide Fondile kuuluvate varade kõige värskeamad ettevõttevälised kinnisvarahindamised tehti 2019. aasta detsembris. Kokkuvõtlikud hindamisaruanded iga vara kohta on toodud Lisas B. Kõik hindamised tegid Newseci litsentseeritud hindajad.

Tallinnas asuva Postimaja, G4S peakontori, Lincona, Coca Cola Plaza ja Pirita objekti hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Eesti Vabariigis registrikoodi 11930446 all registreeritud osahinguga Newsec Valuations OÜ litsentseeritud hindajad. Newsec Valuations OÜ on asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel. Newsec Valuations OÜ registreeritud aadress on Rooseni 7, Tallinn 10111, Eesti, ja nende registreeritud büroo telefoninumber on +372 664 5090.

Riias asuva Galerija Centsi, Upmalas Biroji, Vainodes I, LNK Centre'i ja Sky Supermarketi kinnisvara hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Läti Vabariigis registrikoodi 40103216919 all registreeritud piiratud vastutusega äriühinguga Newsec Valuations LV SIA litsentseeritud hindajad. Newsec Valuations LV SIA on asutatud ja tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel. Newsec Valuations LV SIA registreeritud aadress on Vilandes 1-16, Riia 1010, Läti, ja nende registreeritud büroo telefoninumber on +371 6750 8400.

Leedus asuva North Stari, Europa Ostukeskuse, Domus Pro (ja Domus Pro edasiste laienduste krundi), Duetto I ja Duetto II kinnisvara hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Leedu Vabariigis registrikoodi 126212869 all registreeritud piiratud vastutusega äriühinguga Newsec Valuations UAB litsentseeritud hindajad. Newsec Valuations UAB on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste alusel. Newsec Valuations UAB registreeritud aadress on Konstitucijos av. 21C, Vilnius 08130, Leedu, ja nende registreeritud büroo telefoninumber on +370 5 252 6444.

8.9.8. VARAHALDUSTEENUSED

Kinnisvara edukas haldus varahaldurist partneri abil on emitendi jaoks tähtis väärtuse tekitaja, kuna see maksimeerib omatava kinnisvara tulusid. Vabade pindade väljarentimine ja lõppevate rendilepingute läbirääkimine toob kaasa suurema renditulu, rahavood ja see omakorda suurema kinnisvara väärtusse. Seetõttu paneb Fondivalitseja suurt rõhku tugeva varahaldusettevõttest partneri valimisele oma kinnisvara igapäevase haldustegevuse jaoks.

Emitendi kinnisvarainvesteeringute igapäevase valitsemise korraldamise eesmärgil on Fondivalitseja ostnud varahaldusteenust järgmistelt isikutelt:

- BPT Real Estate AS, Eesti Vabariigi seaduste alusel registrikoodi 12203487 all registreeritud aktsiaselts, registreeritud aadress Rävåla pst 5, Tallinn 10143, Eesti, ja telefoninumber +372 6 309 420. Prospekti kuupäeva seisuga pakub BPT Real Estate AS teenuseid järgmistele Tallinnas asuvale kinnisvaraobjektidele: Lincona, Coca Cola Plaza, G4S peakorter, Pirita ja Postimaja.
- BPT Real Estate SIA, Läti Vabariigi seaduste alusel registrikoodi 40003674473 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing, registreeritud aadress 21 K. Valdemara, Riia LV 1010, Läti, ja telefoninumber +371 6 735 7392. Prospekti kuupäeva seisuga pakub BPT Real Estate SIA teenuseid Sky Supermarketile, Vainodes I-le, LNK ja Galerija Centrsile Riias.
- BPT Real Estate UAB, Leedu Vabariigi seaduste alusel registrikoodi 302702539 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing, registreeritud aadress Gediminas ave 20, LT-01103 Vilnius, Leedu, ja telefoninumber +370 5 268 3337.

Prospekti kuupäeva seisuga pakub BPT Real Estate UAB teenuseid Domus Prole, North Starile ja Europa Ostukeskusele Vilniuses.

- Bauplan Nord SIA, Läti Vabariigi seaduste alusel registrikoodi 40003697298 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing, registreeritud aadress 101 Mūkusalas, Riia LV-1004, Läti, ja telefoninumber +371 6 707 9223. Prospekti kuupäeva seisuga pakub Bauplan Nord SIA teenuseid Upmalas Birojile Riias.
- YIT Kausta AB, Leedu Vabariigi seaduste alusel registrikoodi 133556411 all registreeritud piiratud vastutusega äriühing, registreeritud aadress Naglio 4A, 52600, Kaunas, Leedu, ja telefoninumber +370 374 52348. Prospekti kuupäeva seisuga pakub YIT Kausta AB teenuseid Duetto I-e ja Duetto II-le Vilniuses.

BPT Real Estate ettevõtte on tegutsenud Balti riikides varahalduse ja juhtimise vallas üle kümne aasta. BPT Real Estate kuulus Fondivalitsejale kuni 2015. aasta septembrini, kui see osalus müügi täies ulatuses Baltcapile, Balti riikide börsivälisesse ettevõtetesse investeerivale ettevõttele.

Varahaldusteenus hõlmab enamasti järgmisi Emitendi kinnisvaraga seotud teenuseid:

- rentnike ja omaniku suhete korraldamine;
- turundus- ja rentimistegevuste juhtimine;
- rendilepingute läbirääkimiste korraldamine;
- hoones pakutavate teenuste (koristamine, turvalisus, hooldus, kommunaalteenused jne) koordineerimine;
- remondi- ja ehitustööde koordineerimine;
- kommunaalteenuste lepingute korraldamine (vesi, elekter, gaas jne);
- kinnisvara käibe ja kuludega seotud raamatupidamine, arvete väljastamine ja aruandlus;
- eelarvestamine vara tasandil;
- vastava SPV hea maine korraldamine;
- kinnisvaraäri kavandamine.

Äsja omandatud varade varahaldusteenuse pakkujad valitakse pakkumiste teel igale varale eraldi. Fondivalitseja eelistab varahaldusettevõtteid, kellel on laialdased kogemused Balti riikide kinnisvaraturgudel, tugevad tulemused varahalduses ja pikaajalised suhted peamiste rentnikega.

8.9.9. SEADUSEGA NÕUTUD AUDIITORID

IFS-i kohaselt peab Emitendil olema audiitor ja Emitendi aastaaruanne peab olema auditeeritud. Vastavalt IFS-ile nimetab Fondivalitseja Nõukogu Emitendi audiitori.

Emitendi audiitor on audiitorettevõtja KPMG Baltic OÜ, Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti. KPMG Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Koja liige, tema loa number on 17. Emitendi 31. detsembril 2019, 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud aastate finantsandmeid auditeerisid KPMG Baltic OÜ audiitorid.

Fondivalitseja audiitor on Ernst & Young Baltic AS, Rävåla pst 4, 10145 Tallinn, Eesti. Ernst & Young Baltic AS on Eesti Audiitorite Koja liige, tema loa number on number 58. Fondivalitseja 31. detsembril 2019, 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud aastate finantsandmeid auditeerisid Ernst & Young Baltic AS-i audiitorid.

Galerija SPV audiitor of 31. detsembril 2019 lõppenud kalendriaastal oli litsentseeritud audiitorettevõtja „KPMG Baltics“ SIA, Vesetas iela 7, Vidzemes priekšpilsēta, Rīga, LV-1013, Läti. „KPMG Baltics“ SIA on Läti vannutatud audiitorite ühingu liige. Galerija SPV 31. detsembril 2018 ja 31. detsembril 2017 lõppenud aastate finantsandmeid auditeerisid SIA „Ernst & Young Baltic“ audiitorid.

9. FINANTSTEABE ESITAMINE

9.1. VARA PUHASVÄÄRTUS (NAV)

Allpool toodud tabelis kirjeldatakse Fondi vara puhasväärtust (NAV) finantsaruannete alusel ja EPRA NAV-i, vara pikaajalise puhasväärtuse mõõtu, mis esitatakse potentsiaalsetele investoritele lisateabe andmiseks. Ehkki alates 30. juunist 2020 lõppenud kuuekuulisest perioodist võttis Fond kasutusele Euroopa avaliku kinnisvara (EPRA) avaldatud uue parimate tavade soovitus (BPR), mis asendas selle vana EPRA puhasväärtuse mõõdikud, sealhulgas EPRA NAV, ja võttis kasutusele netovara hindamise mõõdikute kolm uut funktsiooni, nimelt EPRA neto materiaalne põhivara (NTA), EPRA puhas reinvesteeringuväärtus (NRV) ja EPRA realiseerimise puhasväärtus (NDV), esitab allpool olev tabel vana EPRA NAV-i, et tagada võrreldavus eelmiste aastatega. Peale vara puhasväärtuse näitajate avaldamise raamatupidamise vahe- ja aastaaruannetes esitab Fond igakuiselt vara puhasväärtuse näitajad, mis viimati olid 2020. aasta augusti kohta (1,2181 eurot Osaku kohta).

Tabel 24. NAV-i meetrika, tuhandetes EUR (kui ei ole märgitud teisiti)

	31. dets 2017 auditeeritud	31. dets 2018 auditeeritud	31. dets 2019 auditeeritud	2019 I pa auditeerimata	2020 I pa auditeerimata
NAV (finantsaruannete kohaselt)	106 976	109 805	152 518	131 082	137,977
IFRS NAV Osaku kohta, EUR	1,38	1,40	1,35	1,34	1,22
Tühistamised:					
Tuletisfinantsinstrumendid	14	1061	1655	2153	1879
Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud tulumaksu vara	2	-56	-99	-131	-114
Kinnisvarainvesteeringu õiglase ja maksuväärtuse erinevusega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused	6763	7731	8440	7751	8156
EPRA NAV	113 755	118 541	162 514	140 855	147 898
EPRA NAV Osaku kohta, EUR	1,47	1,51	1,43	1,44	1,30
Osakute arv	77 440 638	78 496 831 ¹	113 387 525	97 964 044	113 387 525

Allikas: 2020. aasta I pa põhineb fondi auditeerimata konsolideeritud vahefinantsaruannetel 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2020. 2020. aasta I pa põhineb Fondi auditeerimata konsolideeritud vahefinantsaruannetel 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2019, emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetel 2017.–2019. aasta kohta.

¹ Osakute arv ei sisalda 225 969 Osakut, mille Fond omandas Osakute tagasiostu programmi osana.

Fondi viimane vara puhasväärtus 31. august 2020 finantsaruannete kohaselt oli 138,1 miljonit eurot, mis vastab 1,2181 eurole Osaku kohta võrreldes 152,5 miljoni euroga või 1,3470 euroga Osaku kohta 2019. aasta II kvartali lõpus. Kuna Fondi sihiks on maksta Osakuomanikele enamus genereeritud rahavoogudest välja dividendidena, peegeldub Osaku puhasväärtuse muutus peamiselt omatavate varade õiglase väärtuse kasvus või vähenemises. Fondi vara puhasväärtusest septembri lõpu seisuga teavitatakse Pakkumisperioodi kestel ja see avaldatakse Kodulehe ja börsiteate vahendusel.

Fondi puhasväärtuse vähenemine Osaku kohta 2020. aasta I poolaasta lõpus oli tingitud negatiivsest portfelli ümberhindlusest, mis oli mõjutatud COVID-19 pandeemiaga seotud suure ebakindlusega turul. Enne seda ületas absoluutse puhasväärtuse kasv Osaku puhasväärtuse kohta, kuna Fond korraldas uute kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks mitmeid kapitali kaasamisi. 2016. aasta juunis viis Fond lõpule esmase avaliku pakkumise, müües 16 962 000 uut Osakut ja kogudes 21,0 mln eurot uut omakapitali. 2016. aasta novembris viis Fond läbi teise avaliku pakkumise, müües 15 286 000 uut Osakut ja kaasates 19,6 mln eurot uut omakapitali. 2017. aasta juunis viis Fond lõpule avaliku pakkumise, müües 7 397 000 uut Osakut ja kogudes 9,4 mln täiendavat omakapitali. 2017. aasta novembris viis Fond lõpule neljanda avaliku pakkumise, müües 12 784 000 uut Osakut ja kogudes 17 mln eurot täiendavat omakapitali. 2018. aasta veebruaris viis Fond lõpule väärtpaberite suunatud emissiooni, müües 1 716 000 uut Osakut ja kogudes 2,3 mln täiendavat omakapital seoses Postimaja ostukeskuse soetamisega. 2019. aasta aprillis viis Fond lõpule kaks Fondi Osakute suunatud emissiooni, millega lasti välja 15 699 366 ja 3 139 873 uut Osakut, mis vastavad koguväärtusele 20,5 miljonit eurot ja 4,1 miljonit eurot. 2019. mais lõpetati veel üks Fondi Osakute suunatud emissioon, millega emiteeriti 627 974 uut Fondi Osakut, mis vastavad 0,8 miljonile eurole. Lisaks nimetatud neljale väärtpaberite suunatud emissioonile 2019. aastal viis Emitent 2019. aasta oktoobris lõpule veel kaks väärtpaberite suunatud emissiooni, millega emiteeriti 8 669 592 ja 3 772 731 Osakut ja koguti läbi nende tehingute brutosummas kokku 16,5 miljonit eurot omakapitali. Kõikide 2019. aastal toimunud väärtpaberite suunatud emissioonide tulu kasutati uuteks kinnisvarainvesteeringuteks, sealhulgas Galerija Centrsi ostukeskuse soetamine Riias 2019. aasta juunis ja North Star Business Centre'i soetamiseks Vilniuses 2019. aasta oktoobris. 2019 aastal toimunud väärtpaberite suunatud emissioonide tulemusel on Eesti Väärtpaberite Registris registreeritud emitendi Osakute koguarv 113 387 525.

2018. aasta aprillis viis Fond lõpule 5-aastaste tagamata võlakirjade märkimise summas 30 miljonit eurot (30 000 võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot). Võlakirjad lasti välja 8. mail 2018. Võlakiri kannab 4,25% fikseeritud määraga kupongiintressi, mis makstakse välja kord kvartalis. 2018. aasta detsembris viidi lõpule järgmine 5-aastaste tagatiseta võlakirjade märkimine summas 10 miljonit. 2019. aasta mais viis emitent lõpule veel üle 5-aastaste tagatiseta võlakirjade märkimise summas 10 miljonit eurot. Võlakirjaemissioon oli kolmas ja viimane tagatiseta võlakirjade pakkumine, mis viis lõpule kogu 50 miljoni eurose emissiooni 8. mai 2018. aasta esmase emissiooni tingimuste kohaselt.

EPRA NAV, pikaajaline puhasväärtuse näitaja, arvutati Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (*European Public Real Estate Association*, EPRA) poolt oma parimate tavade suunistes (*Best Practices Recommendations* (detsember 2016²)) antud määratluse ja arvutamissuuniste kohaselt. EPRA kohaselt oli EPRA NAV näitaja kavandatud peegeldama sellise üksuse puhasvara õiglast väärtust, mis investeerib kinnisvarasse pikaajalise investeerimisstrateegia alusel. Varad ja kohustused, mis tavaolukorras eeldatavalt ei realiseeru, nt finantstuletisinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt, jäetakse seega välja. Finantsaruannete vara puhasväärtust korrigeeritakse, et välistada:

1. Tuletisinstrumentide kohustus (1,9 miljonit eurot 30. juunil 2020), mis peegeldab intressimäära vahetuslepingute õiglast väärtust. See kohustus realiseeruks üksnes siis, kui leping lõpetatakse. Fond kavatseb siiski hoida lepinguid kuni nende lõppemiseni, mis toob kaasa kohustuse tühistamise.
2. Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud tulumaksu vara (114 tuhat eurot 30. juunil 2020). See vara kristalliseeruks üksnes siis, kui intressimäära vahetuslepingud (millest räägiti eespool) lõpetatakse. Lepingute hoidmine nende lõppemiseni tühistab seotud maksuvara.
3. Kinnisvarainvesteeringu õiglase ja maksuväärtuse erinevusega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused (8,22 miljonit eurot 30. juunil 2020). Maks tuleks tasuda üksnes siis, kui varad müüakse. Fond on siiski tähtajatu ja investeerib varasse pikaajaliselt.

Kinnisvarainvesteeringute väärtusega seoses ei ole korrigeerimised vajalikud, kuna nad on Fondi bilansis kajastatud õiglases väärtuses – kooskõlas EPRA NAV määratlusega. Fondi viimane EPRA NAV 31. august 2020 moodustas 148,5 miljonit eurot ehk 1,3060 eurot Osaku kohta.

2019. aasta oktoobris avaldas EPRA uued parimate tavade soovitusel (BPR)⁴, mis hakkasid kehtima 1. jaanuarist 2020 algavatele aruandeperioodidele ja Fond on need vastu võtnud, et esitada 30. juunil 2020 lõppenud 6-kuulise perioodi finantsnäitajaid. Uus EPRA BPR tutvustas kolme uut puhasväärtuse mõõdikut: EPRA neto materiaalne põhivara (NTA), EPRA puhas reinvesteeringuväärtus (NRV) ja EPRA realiseerimise puhasväärtus (NDV). EPRA NRV eesmärk on pikemas perspektiivis välja tuua netovara väärtus. Varad ja kohustused, mis eeldatavasti ei kristalliseeru tavalistes tingimustes, näiteks tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused ja edasilükkunud maksud vara hindamise ülejääkidest on seetõttu välistatud. EPRA NTA on keskendunud ettevõtte materiaalse vara kajastamisele ja eeldab, et üksused ostavad ja müüvad vara, kristalliseerides seeläbi teatud taseme vältimatu edasilükkunud tulumaksukohustuse. EPRA NDV eesmärk on esindada aktsionäride väärtust ettevõtte korrektse müügi korral, kus edasilükkunud tulumaks, finantsinstrumendid ja teatud muud korrigeerimised arvutatakse kogu nende kohustuse ulatuses, millest on maha arvatud võimalikud maksud.

Kõigil kolmel uutel puhasväärtuse mõõdikul on sama lähtepunkt, nimelt puhasväärtus finantsaruannete kohta. EPRA NRV ja EPRA NTA arvutamiseks korrigeeritakse puhasväärtust finantsaruannetest, et jätta välja samad kirjed, mida on eespool kirjeldatud EPRA NAV arvutamisel. EPRA NDV arvutamiseks korrigeeritakse finantsaruannete puhasväärtust, et lisada fikseeritud intressimääraga laenude ümberhindlus õiglases väärtuses (114 tuhat eurot 30. juunil 2020). Kinnisvarainvesteeringute väärtust ei ole vaja korrigeerida kuna need kajastatakse Fondi bilansis õiglases väärtuses - kooskõlas uue EPRA BPR-iga. Allolevas tabelis on kokku võetud erinevate EPRA vata väärtuse mõõdikute sarnasused ja erinevused mis on arvutatud vana (2016) ja uue (2019) EPRA BPR-i alusel seisuga 30. juuni 2020.

Tabel 25: EPRA NAV mõõdikud, tuhandetes eures (kui pole viidatud teisiti)

	30 juuni 2020			
	EPRA NRV auditeerimata	EPRA NTA auditeerimata	EPRA NDV auditeerimata	EPRA NAV auditeerimata
NAV (finantsaruande kohaselt)	137,977	137,977	137,977	137,977
IFRS NAV Osaku kohta, EUR	1.22	1.22	1.22	1.22
Välja arvamised:				
Tuletis-finantsinstrumendid	1,879	1,879	-	1,879
Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud tulumaks	-114	-114	-	-114
Edasilükkunud maksukohustus, mis on seotud kinnisvarainvesteeringute õiglase ja maksuväärtuse erinevustega	8,156	8,156	-	8,156
Sissearvamised:				

² Avalikult kättesaadav aadressil <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>

Fikseeritud intressimääraga laenude ümberhindlus õiglasel väärtuses	-	-	114	-
NAV	147,898	147,898	138,091	147,898
NAV Osaku kohta, EUR	1.30	1.30	1.22	1.30
Osakute arv	113,387,525	113,387,525	113,387,525	113,387,525

9.2. AUDITEERIMATA *PRO FORMA* FINANTSTEAVE

Järgmine auditeerimata *pro forma* finantsteave esitatakse ainult illustreerimise eesmärgil ja käsitleb Tampere Invest SIA soetamist. 13. juunil 2019 lõpetas Emitent Tampere Invest SIA soetamise ja omandas seega oma portfelli kuuluva neljateistkümnenda vara (Galerija Centrs). Järgnev auditeerimata *pro forma* kasumiaruanne 31. detsembril 2019 lõppenud aasta kohta esitatakse nii, nagu tehing oleks toimunud 1. jaanuaril 2019.

Oma iseloomu tõttu käsitleb *pro forma* finantsteave hüpoteetilist olukorda, kuidas oleks kujunenud emitendi kasumiaruanne juhul, kui Galerija SPV oleks omandatud 1. jaanuaril 2019. Seetõttu ei kujuta auditeerimata *pro forma* finantsteave emitendi tegelikku finantsseisundit või tulemust. Auditeerimata *pro forma* finantsteave koostati vastavalt Delegeeritud Määruse lisale 20.

Pro forma korrigeerimised põhinevad kättesaadaval teabel ja Fondivalitseja oletustel. Ei ole aga kindel, et *pro forma* finantsteabe koostamisel kasutatud eeldused osutuvad tulevikus õigeks.

Auditeerimata *pro forma* finantsaruandeid tuleks lugeda koos Emitendi IFRS-finantsaruannetega 2019. aasta kohta (lisatud viitena ja kättesaadavad emitendi veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/reports-and-financialcalendar/>).

Audiitori aruanne auditeerimata *pro forma* finantsteabe kohta on toodud Prospekti lisa F.

Alloelvatel tabelites on esitletud *pro forma* finantsteave:

- auditeerimata *pro forma* kasumiaruande kohta 2019. majandusaasta kohta

Pro forma kasumiaruanne on koostatud eeldusel, nagu oleks Tampere Invest SIA omandamine leidnud aset 1. jaanuaril 2019.

Auditeerimata *pro forma* finantsteave on koostatud kooskõlas Euroopa Liidus kehtivate rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (*International Financial Accounting Standards*, IFRS). Tampere Invest SIA raamatupidamisaruanded koostati Läti Vabariigi majandusaasta aruannete ja konsolideeritud majandusaasta aruannete seaduse kohaselt. Seetõttu on Tampere Invest SIA poolt kasutatud standardeid parandatud olulistest osades emitendi järgitavate IFRS-i põhimõtete alusel.

***Pro forma* finantsteabe alus**

Auditeerimata *pro forma* finantsteave põhineb järgmistest allikatest saadud finantsteabel:

- emitendi 2019. aasta auditeeritud finantsaruanded, mis on lisatud viitena ja on kättesaadavad emitendi veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/reports-and-financialcalendar/>;
- Tampere Invest SIA 2019. aasta auditeeritud finantsaruanded, mis on lisatud Prospektile (lisa F)

Pro forma kasumiaruandes on finantsteavet olulistest osades parandatud emitendi poolt järgitavate IFRS-i põhimõtete alusel, et saada võrreldavaid andmeid (vt selgitavaid märkusi 1 ja 2 allpool).

Tabel 26: Auditeerimata pro forma kasumiaruanne 2019. aasta kohta, tuhandetes eurodes

	Emitendi kohta 2019 ¹	Tampere Invest SIA kohta 2019 ² (enne omandamist)	Raamatupida mise põhimõtete harmoniseeri mine	Uued laenud	Osaniku laenu tagasimak se	Varahaldus teenuse tasu ümberarvu tamine	Pro forma konsolideeritu d teave
Renditulu	20,776	2,382	-	-	-	-	23,158
Teenustasu tulu	4,525	1,058	(438)	-	-	-	5,145
Renditegevuse kulu	(6,082)	(1,541)	438	-	-	50	(7,135)
Puhas renditulu	19,219	1,899	-	-	-	50	21,168
Halduskulud	(3,251)	(64)	-	-	-	-	(3,315)
Muud äritulud (kulud)	26	(15)	16	-	-	-	27
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	(2,064)	355	(16)	-	-	-	(1,725)
Äri kasum	13,930	2,175	-	-	-	50	16,155
Finantstulu	5	2	-	-	-	-	7
Finantskulud	(4,718)	(924)	-	(314)	277	-	(5,679)
Puhas finantskulu	(4,713)	(922)	-	(314)	277	-	(5,672)
Maksueelne kasum	9,217	1,253	-	(314)	277	50	10,483
Tulumaksukulu	(426)	-	-	-	-	-	(426)
Perioodi kasum	8,791	1,253	-	(314)	277	50	10,057
Selgitavad märkused	-	-	(1,2)	(3)	(4)	(5)	

¹ Emitendi finantsteave kajastab Emitendi varasemat konsolideeritud kasumiaruannet ja muud koondkasumit 31. detsembril 2019 lõppenud aasta kohta, nagu on esitatud Emitendi 2019. aasta majandusaasta aruandes.

² Tampere Invest SIA finantsteave 2019. aasta kohta kajastab Tampere Invest SIA varasemaid majandustulemusi perioodil, mis lõppes 12. juunil 2019. Andmeid korrigeeritakse vastavalt finantsinformatsiooni esitamise järjepidevusele Emitendi ja Tampere Invest SIA vahel. Palun vaadake selgitust nr. 2 peatüki "Pro forma finantsteave" juures.

Pro forma selgitavad märkused

- Auditeerimata pro forma finantsteave on koostatud ja esitatud Emitendi järgitavate arvestuspõhimõtete alusel. Võrreldavate andmete saamiseks on parandatud järgmist Tampere Invest SIA finantsteavet:
 - Materiaalset põhivara mõõdab Emitent ümberhindlusmudeli alusel. Vastavalt Emitendi poolt järgitavatele arvestuspõhimõtetele on sisse viide 0,02 miljoni euro suurune korrektsioon muude tegevuskulude vähendamiseks ja 0,02 miljoni euro suurune korrektsioon kinnisvarainvesteeringute hindamisest tuleneva kasumi suurendamiseks, kuna amortisatsiooni ei arvestata ümberhindlusmudeli järgi.
 - Emitent on kasutusele võtnud IFRS 15 "Tulu klientidega sõlmitud lepingutest" ja teinud kindlaks, et ta tegutseb teatud tehingute korral agendina. Auditeerimata pro forma finantsteabe koostamiseks rakendati Tampere Invest SIA ajaloolise finantsinformatsiooni suhtes IFRS 15 nõudeid ja arvestuspõhimõtteid, mida Emitent järgis. Emitent tegi kindlaks, et Tampere Invest SIA tegutses teatud tehingute korral agendina ning tasaarvestas osaliselt (0,44 miljonit eurot) ettevõtte teenustasu ja renditegevuse kulusid.
- Finantsteabe järjepideva esitamise tagamiseks Emitendi ja Tampere Invest SIA vahel on tehtud järgmised esituskohandused:
 - Tampere Invest SIA müügikulud (0,67 miljonit eurot) on esitatud renditegevuse kulude all;
 - Tampere Invest SIA halduskulud (0,16 miljonit eurot) on esitatud renditegevuse kulude all;
 - Tampere Invest SIA muud äritulud (1,75 miljonit eurot) on kajastatud kinnisvarainvesteeringute hindamise kasumis / (kahjumis).
- Emitent on Tampere Invest SIA omandamiseks kokku leppinud uue finantseerimise korralduse, mis koosneb (a) viieaastastest tagatiseta võlakirjadest summas 10 miljonit eurot tegeliku intressimääraga 4,25% aastas ja (b) 3-aastasest

Tampere Invest SIA pangalaenust summas 30 miljonit eurot tegeliku intressimääraga 2,75% aastas. Pangalaenu ja võlakirjade tehingukulud summas 0,14 miljonit eurot kapitaliseeriti pikaajaliste võlgadena.

Emitent refinantseeris Tampere Invest SIA omandamisel tasumata pangalaenu. Omandamise hetkel oli Tampere Invest SIA-l tasumata pangalaen 35,8 miljonit eurot. Tasumata Tampere Invest SIA refinantseerimist rahastati äsja kaasatud kapitali ja välisvõlgade arvelt.

Finantskulud on korrigeeritud hinnanguliste täiendavate finantskuludega (a) 0,15 miljonit eurot, mis on seotud võlakirjade emiteerimisega, ja (b) 0,15 miljoni euroga, mis on seotud pangalaenu kasutuselevõttuga, mida kasutati Tampere Invest SIA maksmata pangalaenude refinantseerimiseks (c) 0,02 miljonit eurot, mis on seotud laenulepingu korraldustasu amortisatsiooniga. Tampere Invest SIA esialgse pangalaenu intressikulud on pro forma finantsinformatsioonist välja jäetud.

- Vastavalt aktsiate ostu-müügilepingule on Emitent nõustunud tasuma aktsionäride laenu täies ulatuses pärast Tampere Invest SIA omandamist. Aktsionärialaenu tagasimaksmine rahastati äsja kaasatud kapitalist ja välisvõlast. Emitent andis omandamise lõpetamisel Tampere Invest SIA-le välja uue aktsionärialaenu summas 31,7 miljonit eurot.

Finantskulud on korrigeeritud, jättes välja Tampere Invest SIA müüja antud aktsionärialaenu intressikulud, summas 0,28 miljonit eurot. Ettevõtete vaheliste tehingute eemaldamiseks on emitendi väljastatud aktsionärialaenu seotud ettevõtetevahelised intressikulud pro forma finantsinformatsioonist välja jäetud.

- Enne aktsiaostulepingut osutas müüja kinnisvara- ja varahaldusteenuseid, kuid leping lõpetati Tampere Invest SIA omandamise lõpetamisel. Alates omandamisest tellitakse kinnisvara haldamine kinnisvarahaldusettevõttelt BPT Real Estate SIA. Renditegevuse kulude pro forma finantsteabe korrigeerimine kajastab kinnisvarahaldusteenuse tasu tuginedes eeldusele, et Tampere Invest SIA omandati 1. jaanuaril 2019 ja vara haldamisteenuseid osutas BPT Real Estate SIA.

Renditegevuse maksumust on korrigeeritud hinnanguliste 0,11 miljoni euro suuruste lisakuludega, mis on seotud BPT Real Estate SIA-le makstava kinnisvara haldustasudega. Müüja ja Tampere Invest SIA vahel esialgset sõlmitud kinnisvara- ja varahaldusteenuste lepinguga seotud kinnisvarahalduskulud summas 0,16 miljonit eurot on pro forma finantsinformatsioonist välja jäetud. Enne Tampere Invest SIA omandamist osutas varahaldusteenuseid eelmise omaniku tütarettevõtte. Omandamise raames lepiti kokku, et varasema pakkuja asemel võtab varahaldusteenuste pakkumise üle BPT Real Estate SIA. Kinnisvarahaldusteenuse tasu ümberarvutamine näitab BPT Real Estate SIA ja müüja tütarettevõtte kinnisvarahalduse tasude 0,05 miljoni euro suurust erinevust eeldusel, et kinnisvarahaldusettevõtte vahetus oleks toimunud 1. jaanuaril 2019.

9.3. INVESTEERINGUD KÄIBEKAPITALI

Emitent on arvamisel, et tema käibekapital on käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga Fondi rahastamisnõuete jaoks piisav vähemalt kaheteistkümne kuu jooksul pärast käesoleva Prospekti kuupäeva. Käibekapital viitab Fondi võimele saada juurdepääs rahale ja raha ekvivalentidele, et täita oma maksekohustused nende tähtaja saabumisel.

9.4. KAPITALISATSIOON JA VÕLAD

Järgmises tabelis on esitatud Emitendi kapitalisatsioon ja võlad seisuga 31. august 2020. Tabelit tuleks lugeda koos emitendi vahefinantsaruannetega 6-kuulise perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2020 (lisatud viitena ja kättesaadavad emitendi veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/reports-and-financialcalendar/>).

Tabel 27. Emitendi kapitalisatsioon ja võlad seisuga 31. august 2020

Seisuga 31. august 2020	
Kapitalisatsioon	
Lühiajalised võlakohustused	
Garanteeritud	0
Tagatud ¹	10,238
Tagatiseta / garantiita	3,161
Kokku lühiajalised võlakohustused	13,399
Pikaajalised võlakohustused	
Garanteeritud	0
Tagatud ¹	145,624

Tagatiseta / garantiita	59,137
Kokku pikaajalised võlakohustused	204,761
Omakapital	
Aksiakapital	138,064
Rahavoo riskimaandamisreserv	-1,697
Jaotamata kasum	1,753
Kokku omakapital	138,120
Kogukapitalisatsioon	356,280
Netovõlg	
Raha ja pangakontod	7,077
Kaubeldavad väärtpaberid	0
Likviidsus (1)	7,077
Lühiajalised finantskohustused	2,062
Lühiajalised pangavõlg	0
Pikaajalise finantsvõla lühiajaline osa	10,238
Muu lühiajaline finantsvõlg	3,161
Lühiajaline finantsvõlg (2)	13,399
Lühiajaline puhasfinantsvõlgnevus (3)	4,260
Pikaajalised pangalaenu	145,624
Emiteeritud võlakirjad	49,815
Muud pikaajalised laenu	277
Pikaajaline finantsvõlgnevus (4)	195,716
Puhasfinantsvõlgnevus (5)	199,976
(1) Kokku raha, raha ekvivalendid ja kaubeldavad väärtpabereid	
(2) Kokku lühiajaline pangalaen, pikaajalise võla lühiajaline osa ja muu lühiajaline finantsvõlgnevus	
(3) Lühiajalised kohustused, millest on maha arvestatud likviidsus ja lühiajalised rahalised nõuded	
(4) Kokku pikaajalised pangalaenu, emiteeritud võlakirjad ja muud pikaajalised laenu (välja arvatud pikaajalise võla lühiajaline osa)	
(5) Kokku lühiajaline puhasfinantsvõlgnevus ja pikaajaline finantsvõlgnevus	

¹Fondi varad on panditud laenu tagatisena

Kaudse ja tingimusliku võlgnevuse avalikustamine

Emitendil puudusid kaused ja tingimuslikud kohustused seisuga 31. august 2020.

Kasumiproгноosid- või hinnangud

Emitent ei koosta ega avalda käesolevas Prospektis kasumiproгноosi ega kasumi hinnangut ning Emitent ei koosta ega avalda finantsproгноose ega -hinnanguid.

9.5. OLULINE MUUTUS FINANTSSEISUNDIS VÕI ÄRIPOSITSIOONIS

Alates 30. juuni 2020 – emitendi viimasest aruandekuupäevast – ei ole toimunud olulisi sündmusi ega muutusi Fondi finants- või kauplemisspositsioonis.

Alates 31. detsembrist 2019 – Fondivalitseja viimasest aruandekuupäevast – ei ole toimunud olulisi sündmusi ega muutusi Fondivalitseja finants- või kauplemisspositsioonis.

Alates 31. detsembrist 2019 – Galerija SPV viimasest aruandekuupäevast – ei ole toimunud olulisi sündmusi ega muutusi Galerija SPV finants- või kauplemisspositsioonis.

Emitent

BALTIC HORIZON FUND

Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti
www.baltichorizon.com

Fondivalitseja

NORTHERN HORIZON CAPITAL AS

Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti
www.nh-cap.com

Pakkumise Korraldaja

AS REDGATE CAPITAL

Pärnu mnt 10, 10148, Tallinn, Eesti
www.redgatecapital.eu

Fondivalitseja õigusnõustaja

ADVOKAADIBÜROO SORAINEN AS

Kawe Plaza, Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn, Eesti
www.sorainen.com