

PROSPEKT

Võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Tallinna börsil summas 34 499 997 eurot

Baltic Horizon Fund

(Eesti Vabariigis registreeritud kinnine lepinguline investeerimisfond)

Käesoleva noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekti on koostanud ja avaldanud Northern Horizon Capital AS (registrikood: 11025345; aadress: Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti) (edaspidi „**Fondivalitseja**“) Eesti Vabariigis registreeritud suletud lepingulise investeerimisfondi Baltic Horizon Fund nimel (edaspidi „**Emitent**“ või „**Fond**“) seoses Emitendi poolt emiteeritud võlakirjade (edaspidi „**Võlakirjad**“) kavandatava noteerimise ja kauplemisele lubamisega Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Fond on lepinguline fond, mis tähendab, et Fond ei ole juriidiline isik ja seega ei kohaldata tema suhtes äriühingute suhtes kohaldatavat äriühingu üldjuhtimise korda. Fondi Reeglite ja investeerimisfondide seaduse kohaselt valitseb Fondi Fondivalitseja. Fondivalitseja vastutab Fondi igapäevase juhtimise, sealhulgas investeerimistegevuse ja riskijuhtimise eest. Kuna Fond ei ole juriidiline isik, registreerib Fondivalitseja Fondi nimel Fondi väärtpaberid Registris. Käesolevas prospektis käsitletakse Fondi kui Emitenti, et anda asjakohast teavet Fondi varade, tegevuse ja finantsnäitajate kohta. Vajaduse korral esitatakse teave Fondi esindava Fondivalitseja kohta, et anda potentsiaalsetele investoritele piisavalt teavet.

Käesolev dokument (käesolev dokument ja sellesse viiteliselt lisatud dokumendid, ühiselt nimetatud „**Prospekt**“) on koostatud üksnes Võlakirjade kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi („**Nasdaq Tallinn**“) Balti võlakirjade nimekirjas ja see ei kujuta endast Võlakirjade pakkumist. Käesoleva Prospekti eesmärk on anda teavet Emitendi, Fondivalitseja ja Võlakirjade kohta.

Emitent on taotlenud kõikide Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Võlakirjaemissiooni üldine eesmärk oli kasutada tulu Emitendi poolt varasemalt emiteeritud olemasolevate tagamata võlakirjade lunastamiseks kooskõlas kohaldatavate võlakirjade tingimustega. Emitendi varasemad võlakirjad lunastati samaaegselt Võlakirjade emissiooniga ja see viidi lõpule 8. mail 2023. aastal.

Käesolev Prospekt on koostatud vastavalt Euroopa Komisjoni 14. märtsi 2019. aasta 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 (edaspidi „**Delegeeritud Määrus**“), ja rakendades Delegeeritud Määruse lisasid 8 ja 16. Prospekt on koostatud lihtsustatud prospektina prospektimääruse artikli 14 kohaselt. Käesoleva Prospekti on heaks kiitnud Finantsinspeksioon (edaspidi „**FI**“) kui Prospektimääruse kohaselt pädev asutus. FI kiidab käesoleva Prospekti heaks ainult siis, kui see vastab Prospektimääruses kehtestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse standarditele. FI heakskiitu ei tohiks käsitada käesoleva Prospekti objektiks oleva Emitendi heakskiitmisenähtena ega käesoleva Prospekti objektiks olevate väärtpaberite kvaliteedi heakskiitmisenähtena. Investorid peavad hindama ise, kas Võlakirjadesse investeerimine on nende jaoks sobiv.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Euroopa Liidus asutatud ja määruse (EÜ) nr 1060/2009 (muudetud kujul) (edaspidi „**Reitinguagentuuri Määrus**“) alusel registreeritud reitinguagentuur S&P Global Ratings andnud Emitendile reitingu MM5. MME reiting on S&P Global Ratingsi tulevikku suunatud arvamus turu ühe keskmise suurusega ettevõtte krediivõime 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. Soovituslik vastav reiting MM5 ja ülemaailmse reitinguskaala vahel on B või B+. Reiting pole soovitus väärtpaberite ostmiseks, müümiseks või hoidmiseks, reitingu määranud agentuur võib reitingut igal ajal alandada ja selle peatada või tagasi võtta.

Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad teatavad riskid. Potentsiaalsed investorid peaksid kogu Prospekti läbi lugema. Eelkõige peaksid potentsiaalsed investorid lugema jaotist „Riskitegurid“, et arvestada teatavaid tegureid, mida potentsiaalsed investorid peaksid enne Võlakirjadesse investeerimist kaaluma. Prospekti sisu ei ole mõeldud tõlgendamiseks õigus-, finants- ega maksunõuandena. Iga potentsiaalne investor peaks pidama nõu oma õigus-, finants- või maksunõustajaga.

TEATIS KÕIGILE INVESTORITELE

Võlakirju ei ole registreeritud ega registreerita ühegi muu riigi, provintsi või territooriumi kui Eesti asjakohaste seaduste alusel. Olenemata käesolevas Prospektis sisalduvast vastupidisest, ei tohi Võlakirju pakkuda, müüa, üle anda või tarnida otse või kaudselt Venemaa või Valgevene kodanikele või Venemaal või Valgevenes elavatele füüsilistele isikutele või Venemaal või Valgevenes asutatud juriidilistele isikutele, üksustele või asutustele, olenemata nende kodakondsusest, elukohast või asukohast, isikutele, kellele Võlakirjade pakkumine, müük, üleandmine või tarnimine on piiratud või keelatud rahvusvaheliste sanktsioonide, riigisiseste tehingute piirangute või muude rahvusvaheliste organisatsioonide või riikide poolt kehtestatud samalaadsete meetmetega (sh Euroopa Liit, Ühinenud Rahvaste Organisatsioon või Ameerika Ühendriigid).

Emitent ja Fondivalitseja ei tegutse vastuolus nõukogu 31. juuli 2014. aasta määrusega (EL) nr 833/2014, mis käsitleb piiravaid meetmeid seoses Venemaa tegevusega, mis destabiliseerib olukorda Ukrainas, eelkõige artiklitega 5, 5a, 5aa, 5b, 5f, 5i, ja nõukogu 18. mai 2006. aasta määrust (EÜ) nr 765/2006, mis käsitleb president Lukašenko ja teatavate Valgevene ametnike vastu suunatud piiravaid meetmeid, eelkõige selle artiklitega 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 1j, 1k, 1l, 1m, 1u, 1y, 1za, 1zb.

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

Prospekti või sellega seotud dokumentide koopiade levitamine ei ole lubatud nendes riikides, kus selline levitamine nõuab lisameetmeid või on vastuolus nende riikide seaduste ja regulatsioonidega. Isikud, kes saavad enda valdusesse käesoleva Prospekti või mõne sellega seotud dokumendi, peaksid tutvuma käesolevas Prospektis sisalduva teabe levitamise piirangutega ning järgima neid piiranguid. Kui sellistest piirangutest ei peeta kinni, võib see rikkuda vastavas jurisdiktsioonis kehtivaid väärtpaberiseadusi. Emitent või Fondivalitseja ei ole võtnud mingeid meetmeid seoses Võlakirjade või nendega seotud õiguste või käesoleva Prospekti valdamise või levitamisega üheski jurisdiktsioonis, kus meetmed on nõutavad, välja arvatud Eestis. Emitent ei vastuta juhul, kui isikud või üksused võtavad meetmeid, mis on vastuolus käesolevas lõigus nimetatud piirangutega.

Prospekt kehtib 12 kuud pärast selle kinnitamise kuupäeva, tingimusel et Prospekti täiendatakse uute tegurite, oluliste vigade või oluliste ebatäpsuste ilmnemisel, ning selline kohustus ei kehti pärast Prospekti kehtivusaja lõppu.

Käesoleva Prospekti kuupäev on 16.oktoober 2023

1. TUTVUSTAV TEAVE	4
1.1. KOHALDATAV ÕIGUS	4
1.2. VASTUTAVAD ISIKUD	4
1.3. MÕISTED	5
1.4. VIIDETENA ESITATUD TEAVE	6
1.5. SAADAVALOLEV TEAVE	7
1.6. HOIATUS SEOSSES TULEVIKKU SUUNATUD AVALDUSTEGA	7
1.7. PROSPEKTI KINNITAMINE	8
1.8. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS	8
1.9. FINANTSTEABE ESITAMINE	8
2. PROSPEKTI KOKKUVÕTE	9
3. RISKITEGURID	13
4. VÕLAKIRJADE ÜLDINE KIRJELDUS	24
4.1. SISSEJUHATUS	24
4.2. VÕLAKIRJADE LIIK JA KLASS	24
4.3. VORM JA REGISTREERIMINE	24
4.4. REASTAMINE JA ALLUTAMINE	24
4.5. VALUUTA	25
4.6. INTRESS JA TOOTLUS	25
4.7. VÕLAKIRJADE LÕPPTÄHTAEG	25
4.8. TAGATIS	26
4.9. VÕLAKIRJADEGA SEOTUD ÕIGUSED	26
4.10. AGENT	26
4.11. KOHALDATAV ÕIGUS	26
4.12. NOTEERIMINE JA KAUPLEMISELE VÕTMINE	26
5. PAKKUMISE JA NOTEERIMISE PÕHJUS, TULU KASUTAMINE	28
6. ETTEVÕTTE ÜLDTUTVUSTUS	28
6.1. FONDI ÜLDANDMED	28
6.2. OSAKUD JA OMANDISTRUKTUUR	28
6.3. FONDI STRUKTUUR	29
6.4. FONDI ÕIGUSLIK SEISUND	29
6.5. JUHTIMINE	30
6.6. TASUD JA KULUD	32
6.7. HUVIDE KONFLIKT	34
6.8. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE	34
6.9. TEENUSEPAKKUJAD	43
7. FINANTSTEABE ESITAMINE	49
7.1. ÜLDINE AVALDUS	49
7.2. NAV	49
7.3. OLULINE MUUTUS FINANTSSEISUNDIS VÕI ÄRIPOSITSIOONIS	51
8. MAKSUSTAMINE	51
LISA A – FONDI REEGLID
LISA B – KOKKUVÕTLIK HINDAMISARUANNE
LISA C – VÕLAKIRJADE TINGIMUSED

1. TUTVUSTAV TEAVE

1.1. KOHALDATAV ÕIGUS

Käesolev Prospekt on koostatud vastavalt Prospektimäärusele ja Delegeeritud Määrusele. Prospekt koosneb kolmest kohustuslikust osast: Prospekti kokkuvõte, registreerimisdokument ja väärtpapierikirjeldus. Fondi registreerimisdokument on koostatud vastavalt Delegeeritud Määruse lisale 8 ja väärtpapierikirjeldus vastavalt Delegeeritud Määruse lisale 16.

Käesolevas Prospektis juhendatakse Eesti seadustest, välja arvatud ulatuses, milles pädeva kohtu kohaldatud rahvusvahelise eraõiguse eeskirjade kohaselt tuleb juhendada 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. Võlakirjade iga ostja peab täitma kõiki kohaldatavaid õigusnorme, mis kehtivad selles jurisdiktsioonis, kus nad Võlakirju ostavad, pakuvad või müüvad või kus nad seda Prospekti omavad või levitavad ning nad peavad hankima kõik vajalikud nõusolekud, kinnitused või load, mida nad vajavad Võlakirjade ostmiseks, pakkumiseks või müümiseks kooskõlas oma jurisdiktsioonis kehtivate õigusnormidega või selle jurisdiktsiooni õigusnormidega, kus nad Võlakirju 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 Võlakirjadesse investeerimise kaalumiseks on keelatud. Fondivalitseja on vastutav Prospektis sisalduva teabe eest. Fondivalitseja parimate teadmiste ja veendumuste kohaselt, olles rakendanud mõistlikku hoolt selle tagamiseks, vastab Prospektis sisalduv teave asjaoludele ega sisalda väljajätmissi, mis võiksid mõjutada selle sisu.

Kui Prospektis kasutatud teave pärineb kolmandalt isikult, 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-, finants- ega maksunõuandena. Iga potentsiaalne investor peaks õigus-, äri- ja maksuküsimustes pöörduma oma õigus-, äri- või maksunõustaja poole.

Northern Horizon Capital AS

Tarmo Karotam

Ausra Stankevičienė

Edvinas Karbauskas

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Juhatuses liige

1.3. MÕISTED

Sidusettevõtja	Iga isik, kes otseselt või kaudselt kontrollib sellist nimetatud isikut või keda selline nimetatud isik kontrollib või kes on nimetatud isikuga otsese või kaudse ühise kontrolli all. Käesolevas määratluses tähendab "kontroll", kui seda kasutatakse mis tahes isiku suhtes, õigust juhtida selle isiku juhtimist ja poliitikat otseselt või kaudselt, kas hääleõigusega väärtpaberite omamise kaudu, lepingu alusel või muul viisil; ning mõistetel "kontrolliv" ja "kontrollitav" on eespool nimetatud mõistetele vastav tähendus.
Agent	Võlakirjaomanike esindaja, kes tegutseb vastavalt Võlakirjatingimustele; algselt Triniti Collateral Agent IX OÜ, Eesti Vabariigi seaduste kohaselt nõuetekohaselt asutatud ja tegutsev äriühing registrikoodiga 16624814, aadress Maakri 19/1, Tallinn, 10145, Eesti Vabariik
Balti riigid	Eesti, Läti ja 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
Võlakirjad	Emitendi võlakirjad ISIN-koodiga EE3300003235, mida pakuti väärtpaberite suunatud pakkumise teel ning mis noteeritakse ja võetakse kauplemisele vastavalt käesolevale Prospektile
Võlakirjaomanikud	Isik, kes on väärtpaberikonto registreeritud omanik, kus Võlakirjad on registreeritud, või isik, kelle Võlakirjad on registreeritud esindajakontol
Võlakirjatingimused	Käesoleva Prospekti lisa C esitatud Võlakirjade tingimused
Tööpäev	Päev, mil kommerts pangad arveldavad Tallinnas eurodes tehtavaid pankadevahelisi makseid ja mis on ühtlasi Registri arvelduspäev
THI	Tarbijahinnaindeks
Delegeeritud Määrus	Komisjoni 14. märtsi 2019. aasta Delegeeritud Määrus (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 tunnustatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004
Depositoorium	Swedbank AS, Eesti äriregistris registrikoodi 10060701 all registreeritud aktsiaselts, mille registreeritud aadress on Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti
Dividendid	Rahalised väljamaksed, mis tehakse Fondi rahavoost Fondi Tingimuste kohaselt
FI	Eesti Finantsinspeksioon, mis on Eesti Vabariigi kapitalituru reguleeriv ametiasutus
EMU	Euroopa majandus- ja rahaliit (<i>European Economic and Monetary Union</i>)
EPRA NAV	Kajastab pikaajalist vara puhasväärtust. Selle on pakkunud välja börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (<i>European Public Real Estate Association, EPRA</i>) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtted. See on kavandatud selliselt, et jäetakse välja varad ja kohustused, mis tavaolukorras eeldatavalt ei realiseeru, nt finantstuletisinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt. EPRA NAV-i arvutuskäiku on põhjalikumalt selgitatud jaotises 7.1 „Puhasväärtus (NAV)“.
EL	Euroopa Liit
EUR, €, euro	Euroopa majandus- ja rahaliidu seaduslik maksevahend
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB
Europa SC	Europa ostukeskus, mis kuulub Europa SPV-le, mis on omakorda täielikult Fondi omandis
Europa SPV	BH Europa UAB, registrikood 300059140, Leedu Vabariigis registreeritud eriotstarbeline üksus, millel on Europa ostukeskuse kinnisvara omandiõigus
Lõplik lunastamistähtpäev	8. mai 2028.
Fond	Baltic Horizon Fund, avalik kinnine lepinguline investeerimisfond
Fondijuht	Fondivalitseja juhatuse poolt määratud isik, kelle ülesanne on koordineerida Fondi varade investeerimist ja muud Fondi juhtimisega seotud tegevust ning jälgida, et Fondi hallataks vastavalt õigusaktidele ja Fondi Tingimustele
Fondi Reeglid	Eesti Finantsinspeksioonis 23. mail 2016 registreeritud ja Prospekti lisa A toodud Fondi Reeglid
Kontsern	Emitent koos kõigi Tütarettevõtjatega
IAS	IFRS-i hulka kuuluvad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid (<i>International Accounting Standards</i>)
IFS	Eesti investeerimisfondide seadus
IFRS	Euroopa Liidus järgitavad rahvusvahelise finantsaruandluse standardid

Emitent	Baltic Horizon Fund (mida esindab Northern Horizon Capital AS)
KID	Fondi põhiteabedokument, mis on koostatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. novembri 2014. aasta määrusele (EL) nr 1286/2014, mis käsitleb kombineeritud jae- ja kindlustuspõhiste investeerimistoodete (PRIIPid) põhiteabedokumente.
Noteerimine	Võlakirjadega kauplemise algus Nasdaq Tallinna börsil käesolevas Prospektis sätestatud kuupäeval
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
Vara puhasväärtus (NAV)	Fondi või Osaku puhasväärtus, mis arvutatakse välja Fondi Reeglite kohaselt
Nimiväärtus	Ühe Võlakirja nimiväärtus, nagu on määratletud Võlakirjatingimustes ja registreeritud Registris
Pakkumine	Võlakirjade pakkumine Võlakirjaomanikele viisil, mis kuulub prospekti avaldamise erandi alla, nagu on sätestatud prospektimääruse artikli 1 lõike 4 punktis b
Lunastatud Võlakirjad	Baltic Horizon Fundi tagamata fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2018/2023 ISIN-koodiga EE3300111467
Prospekt	Käesolev prospekt, mille on heaks kiitnud FI 16. oktoobril 2023
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkimisel 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
Reguleeritud turg	Mis tahes reguleeritud turg, mis on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 15. mai 2014 direktiivis 2014/65/EL finantsinstrumentide turgude kohta ning millega muudetakse direktiive 2002/92/EÜ ja 2011/61/EL
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
SC	Ostukeskus
SPV	Eriotstarbeline üksus (<i>special purpose vehicle</i>), mis asutatakse eesmärgiga teha ja valitseda kinnisvarainvesteeringuid Fondi kasuks
m²	Ruutmeeter
Tütarettevõtja	Emitendi suhtes mis tahes juriidiline isik, mille puhul Emitent otseselt või kaudselt: i) omab aktsiaid või omandiõigusi rohkem kui viiskümne (50,00) protsendi ulatuses. Omanikele kuuluvate häälte koguarvust ii) kontrollib muul viisil üle viiekümne (50,00) protsendi. Omanikele kuuluvate häälte koguarvust iii) omab õigust nimetada ametisse ja tagandada kõik juhatuse või muu juhtorgani liikmed või enamuse neist või iv) teostab kontrolli vastavalt raamatupidamispõhimõtetele.
Osak	Fondi osak
Osakuomanik	Isik, kellele kuulub Fondi osakuid või Osakuid esindavaid Rootsi hoidmistunnistusi (vastavalt vajadusele) ja kellel on õigus kasutada Osakutega seotud õigusi kooskõlas Fondi Reeglite ja Rootsi hoidmistunnistuste tingimustega (vastavalt vajadusele)
WAULT	Kaalutud keskmine aegumata rendiperiood (<i>weighted average unused lease term</i>), mille arvutamiseks kaalutakse iga rendilepingu järelejäänud perioodi renditulu lõikes
Emitendi Veebisait	Fondi Veebisait www.baltichorizon.com

1.4. VIIDETENA ESITATUD TEAVE

Emitendi finantstulemused 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaastata ja 30. juunil 2023 lõppenud kuuekuulise perioodi kohta on Prospektis ära toodud ja moodustavad viitelisena selle osa. Viidatud dokumendid on tutvumiseks saadaval Fondivalitseja kontoris aadressil Tornimäe 2 (24. korrus), Tallinn, 10145 Eesti, samuti Emitendi Veebisaidil <https://www.baltichorizon.com/reports-and-financialcalendar/>. Viitelisena lisatud teavet tuleb lugeda käesoleva Prospekti osaks. Kahtluste vältimiseks märgitakse, et Emitendi Veebisaidi või mis tahes muu Veebisaidi sisu ei moodusta käesoleva Prospekti osa ja potentsiaalsed investorid ei tohiks Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemisel tugineda sellisele teabele. Järgmiste dokumentide need osad, mis ei ole Prospekti lisatud viitamise kaudu, ei ole investorite jaoks olulised või on vastavat sisu Prospektis mujal käsitletud.

Prospekti viiteliselt lisatud dokumendid on toodud allpool.

Dokument	Link veebisaidile	Viidetena lisatud teave
Emitendi 2023. I pa vahearuanne	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2023/08/BHF-vahearuanne-l-poolaasta-2023.pdf	Emitendi auditeerimata 6 kuu raamatupidamise vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30. juunil 2023
Emitendi 2022. aasta majandusaasta aruanne, lk 73–122	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2023/04/Baltic_Horizon_Fund_2022-12-31-ET.pdf	Emitendi 2022. aasta IFRS-i raamatupidamisaruanne
Emitendi 2022. aasta majandusaasta aruanne, lk 67–72	https://www.baltichorizon.com/wp-content/uploads/2023/04/Baltic_Horizon_Fund_2022-12-31-ET.pdf	Audiitori 2022. aasta järeldusotsus

1.5. SAADAVALOLEV TEAVE

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

- Fondi Reeglid;
- KID (eesti ja inglise 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 poolaastaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem;
- Fondivalitseja kolm viimast majandusaasta aruannet;
- muu seaduste, määruste või pädeva asutuse suuniste kohaselt vajalik teave.

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

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

1.6. HOIATUS SEoses TULEVIKKU SUUNATUD AVALDUSTEGA

Teatavad avaldused jaotistes „Riskitegurid“, „Finantsteabe esitamine“, „Dividendid ja dividendipõhimõtted“ ning mujal käesolevas Prospektis on tulevikku suunatud. Sellised tulevikku suunatud avaldused põhinevad Fondivalitseja juhtkonna (edaspidi „**Juhtkond**“) uskumustel või on Fondiga seotud teabe alusel tehtud oletused. Käesolevas 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 käesolevas dokumendis viidatud tegurid. Tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda sellest, mida käesolevas dokumendis eeldatakse, usutakse, prognoositakse või oodatakse, kui üks või mitu eeltoodud riskidest või teadmatustest peaks(id) realiseeruma või tulemuste aluseks olevad oletused peaksid osutama valeks.

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

1.7. PROSPEKTI KINNITAMINE

Käesoleva Prospekti on heaks kiitnud FI kui pädev asutus määruse (EL) 2017/1129 kohaselt. FI kiidab käesoleva Prospekti heaks ainult siis, kui see vastab määruses (EL) 2017/1129 kehtestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele. FI heakskiitu ei tohiks käsitada käesoleva Prospekti objektiks oleva Emitendi heakskiitmisenä ega käesoleva Prospekti objektiks olevate väärtpaberite kvaliteedi heakskiitmisenä. Investorid peavad ise hindama Völakirjadesse investeerimise sobivust.

1.8. PROSPEKTI KÄTTESAADAVUS

Inglisekeelne Prospekt avaldatakse elektroonilisel kujul Emitendi Veebisaidil ja FI veebisaidil (<https://www.fi.ee>).

1.9. FINANTSTEABE ESITAMINE

Prospektis esitatav finantsteave

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

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 2023, mil koostati auditeerimata konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne. Teave Fondi viimase NAV-i kohta jaotises 7.1 „Vara puhaväärtus (NAV)“ on esitatud väärtuses, mis arvutati välja 2023. aasta augusti lõpu seisuga, mis on viimane vahetult enne Prospekti kuupäeva arvatud NAV.

Prospektis esitatud kogu 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 2022, tuuakse esile vastava kuupäeva märkimisega, kasutades väljendeid nagu „prospekti kuupäev“, „kuupäevani“, „selle dokumendi kuupäevani“ ja muid samalaadseid väljendeid, mida tuleb mõista Prospekti kuupäevana.

2. PROSPEKTI KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolev kokkuvõte („**Kokkuvõte**“) on lühiülevaade 16. oktoobril 2023. aasta Prospektis avaldatud teabest, mis käsitleb Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas („**Prospekt**“). Käesolevas Prospektis antud teave on esitatud Emitendi poolt Prospekti registreerimise seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti.

Seda kokkuvõtet tuleks lugeda kui Prospekti sissejuhatust, mis keskendub Emitendi põhiteabele. Allpool toodud kokkuvõtlik teave põhineb käesoleva Prospekti täistekstil, sealhulgas Prospektis esitatud finantsteabel, seda tuleks lugeda koos Prospektiga ja see kehtib tervikuna koos Prospektiga. Investeerimisotsused peaksid põhinema Prospekti kui terviku arvesse võtmisel. Investeeringutega Emitenti kaasnevad riskid ja investor võib kaotada kogu oma 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 kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või ei anna koos Prospekti muude osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada väärtpaberitesse investeerimise üle.

Väärtpaberite nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (<i>international securities identifier number, ISIN</i>)	Nimi: EUR 8.00+3M EURIBOR BALTIC HORIZON FUND BONDS 23-2028 ISIN: EE3300003235.
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sealhulgas emitendi juriidilise isiku tunnus (<i>Legal Entity Identifier, LEI</i>), pakkuja nimi ja kontaktandmed, sealhulgas pakkuja LEI	Emitendi nimi: Baltic Horizon Fund. Emitendi registreeritud aadress: Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti Emitendi telefoninumber: +372 674 3200. Emitendi LEI-kood: 5299008IKT93E4SA0G49. Emitenti valitseb fondivalitseja Northern Horizon Capital AS, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti; telefoninumber: +372 674 3200; LEI-kood 529900GDVTNNYQBUDU208 („ Fondivalitseja “).
Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed	Finantsinspeksioon („ FI “) on käesoleva Prospekti heaks kiitnud 16. oktoobril 2023. aastal registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5020. FI kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post info@fi.ee .

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. Emitenti valitseb Fondivalitseja. Emitent on kinnisvarafond ja investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eriti pealinnadele Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Emitent keskendub täielikult väljaarendatud A-klassi büroo- ja kaubanduspindadele, kus on erinevad kvaliteetsed rentnikud, vähe vakantsi ning stabiilne ja tugev rahavoog. Emitent püüab saada suurimaks ärikinnisvara omanikuks Balti riikides.

Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu käesoleva Kokkuvõtte kuupäeva seisuga ühelegi Osakuomanikule Osakute enamust ning ükski Osakuomanik ei kontrolli Emitenti. 6. oktoobri 2023. aasta seisuga kuulub järgmistele Osakuomanikele otseselt üle 5% kõikidest Emitendi Osakutest:

	Osakute arv	Protsent
Swedbank AB / Nordic Issuing AB	24 077 945	20.13%
Swebank AB Clients	15 368 614	12.85%
SEB AB/S WM AB – Swedish CL Pool	14 238 391	11.90%
Raiffeisen Bank International AG	9 468 676	7.92%
SEB banka AS	6 839 760	5.72%

Swedbank AB Clients ja SEB AB/S WM AB – Swedish CL Pool tegutsevad esindajakonto omanikene. Swedbank AB / Nordic Issuing AB hoiab Osakuid Rootsi hoidmistunnistuste omanike nimel ja jaoks.

Vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-ile, jaguneb Emitendi valitsemine Fondivalitseja, Osakuomanike Üldkoosoleku ja nõukogu vahel. Emitenti valitseatakse vastavalt Fondi Tingimustele ja IFS-le ning selle valitsemisstruktuur erineb tavapärasest ettevõttest. Emitent ei ole juriidiline isik, mistõttu ei kehti tema suhtes ettevõtetele kohaldatav ühingujuhtimise kord.

Fondivalitseja vastutab Fondi investeeringute juhtimise, haldamise ja turundamise eest. Fondivalitseja juhtimissüsteem koosneb kolmest tasandist: Juhatus, Nõukogu ja Üldkoosolek. Fondi varade 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 (juhatuse esimees, Fondijuht);
- Austra Stankevičienė (juhatuse liige) ja

- Edvinas Karbauskas (juhatuse liige).

Prospekti kuupäeva seisuga on Fondivalitseja nõukogus kolm liiget:

- Lars Ohnemus (nõukogu esimees);
- Nerijus Žebrauskas (nõukogu liige) ja
- Daiva Liubomirskiene (nõukogu liige).

Fondil on ka nõukogu („**Nõukogu**“). 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 (Nõukogu liige);
- Per Møller (nõukogu liige) ja
- David Bergendahl (Nõukogu liige).

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

Millised on Emitendi peamised finantsnäitajad?

Allpool toodud tabelites 1-5 esitatakse peamine finantsteave, mis on vastavalt võetud või saadud viiteliselt Prospektile lisatud auditeeritud raamatupidamisaruannetest (vastavalt selle majandusaasta aruandele, nagu tabelis viidatud) ja (auditeerimata) raamatupidamise vahearuanne (vastavalt selle perioodi kohta, nagu tabelis viidatud). Sõltumatud audiitorid on teinud märkusteta järeldusotsused kõikide käesolevas Prospektis esitatud auditeeritud raamatupidamisaruannete kohta. Allpool toodud informatsioon on välja toodud vastavalt Euroopa Komisjoni Delegeeritud Määruse 2019/979 lisadele II ja VI kuna need on kõige asjakohasemad Võlakirjade ja Emitendi suhtes.

Tabel 1: Lisateave

Osaku liik	NAV kokku, tuhandetes EUR*	Osakute arv*	Osaku NAV, EUR*	Varasem tootlus (mõõdetuna NAV-is osaku kohta)
Üht liiki Osakud	118 504	119 635 429	0,9905	30.06.2023: 0,9905 31.12.2022: 1,1172 30.06.2022: 1,215
Kokku	118 504	119 635 429		

* Seisuga 30. juuni 2023 (auditeerimata)

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

	2022 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)	2020 (auditeeritud)	2023 I pa (auditeerimata)	2022 I pa (auditeerimata)
Puhasrenditulu	17 430	17 004	19 934	8 495	8 675
Tulemustasu (kogunenud/makstud)	-	-	-	-	-
Investeeringute juhtimise tasu (kogunenud/makstud)	1 584	1 765	1 715	778	752
Ärikasum (-kahjum)	11 238	7 347	(8 025)	(11 278)	7 740
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	4 927	1 642	(13 546)	(15 702)	4 780
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	3 944	1 413	(13 541)	(15 005)	4 239
Kasum (kahjum) ühiku kohta (EUR)	0,03	0,01	(0,12)	(0,13)	0,04

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

	31.12.2022 (auditeeritud)	31.12.2021 (auditeeritud)	31.12.2020 (auditeeritud)	30.06.2023 (auditeerimata)
Vara puhasväärtus (NAV)	133 655	132 584	136 321	118 504
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan to value, LTV) ¹	58,4%	60,7%	60,5%	59,9%

¹ Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe (loan-to-value, LTV) = intressikandvad laenu ja võlakirjad / (kasutuses oleva kinnisvarainvesteeringud + ehitamisel olevad kinnisvarainvesteeringud)

Tabel 4: Konsolideeritud bilanss (mittekapitaliväärtpaberid)

	2022 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)	30.06.2023 (auditeerimata)
Netofinantsvõlg (pikaajaline võlg pluss lühiajaline võlg miinus rahalsed vahendid)	192 837	186 247	136 354
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,1 x	0,4 x	0,2 x
Võlja ja omakapitali suhe (kohustused kokk /aktsionäride omakapital kokku)	38,9%	38,3%	42,5%

Tabel 5: Konsolideeritud rahavoogude aruanne (mittekapitaliväärtpaberid)

	2022 (auditeeritud)	2021 (auditeeritud)	2023 I pa (auditeerimata)	2022 I pa (auditeerimata)
Netorahavood põhitegevusest	15 281	14 650	6 219	7 295
Netorahavood finantseerimistegevusest	(9 654)	6 854	22 302	(7 607)
Netorahavood investeermistegevusest	(16 380)	(18 737)	(15 650)	(7 050)

Millised on emitendiga seotud peamised riskid?

Venemaa sissetungiga Ukrainasse seotud geopoliitiline risk Aastal 2021 käskis Venemaa president Vladimir Putin Venemaa sõjaväel hakata koondama tuhandeid sõjaväelasi ja -varustust Ukraina piiri lähedale ja Krimmi. President Putin on sellest ajast saadik juhtinud sõjalist sissetungi Ukrainasse. Kuigi Ukrainas puhkenud sõja otsene mõju puudub, kuna Fondil ei ole investeeringuid ega äritegevust Venemaal, Valgevenes ja Ukrainas ning Fondi rentnike või muude äripartnerite hulgas ei ole tuvastatud sanktsioonide all olevaid ettevõtteid, seisab Fond silmitsi sõja oluliste kaudsete tagajärgedega.

Kokkupuude makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvara valdkond laiemalt ja Emitent on olulisel määral puutunud kokku makromajanduslike kõikumistega. Kinnisvaraturul mõjutavad nõudlust ja pakumist tegurid, nagu üldine majandusükkel, 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. Lisaks asuvad kõik Emitendile kuuluvad kinnisvaraobjektid Balti riikides. Emitendi investeerimisstrateegia sätestab, et kõik uued kinnisvaraportfelli objektid asuvad samuti Balti riikides. Seetõttu puutub Emitent esmajoones kokku Leedus, Lätis ja Eestis toimuvate majandusarengutega.

Intressimäär ja finantsvõimenduse risk. Võlg on Emitendi jaoks oluline finantseerimisallikas. Emitendi siht-LTV suhe on 50%, mis tähendab, et intressimaksed kohalduvad poolele kapitalist. Emitendi intressikulud moodustasid 2023. majandusaastal kokku 4,1 miljonit eurot ja keskmine intressimäär oli sel perioodil 4,2%. Emitendi võlakulu sõltub peamiselt turu intressimäärade, krediidiandjate nõutavast kasumimarginaalidest ja Emitendi eelistatud võlahaldusstrateegiast – kaalutud fikseeritud või muutuv võlg, võla kestus. Intressimäärade kõikumine, mis toob kaasa Emitendi võlakohustuste kulude suurenemise, võib avaldada negatiivset mõju Emitendi finantsseisundile, rahavoogudele ja tema võimele omandada uusi kinnisvaraobjekte.

Rentnikud ja renditulu. Emitendi tulust põhiosa 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. 2023. aasta I poolaastal oli Emitendi renditulu kokku 10,1 miljonit eurot. Renditulu vähenemine kahjustab tõenäoliselt Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Refinantseerimisrisk. Emitendi võlgade tähtaja saabumisel on Emitent kohustatud võlad refinantseerima. 30. juuni 2023. aasta seisuga ulatusid Emitendi tasumata intressikandvate laenu ja laenu kogusumma 153,4 miljoni euroni, millest 90,2 miljonit eurot lõpeb 2023. ja 2024. majandusaasta jooksul. Emitendi võime selliseid võlgasid edukalt refinantseerida sõltub üldisemalt finantsturgude olukorrast sel ajal.

Millised on väärtpaberite peamised omadused?

Võlakirjad on allutamata võlakirjad, mille esialgne nimiväärtus emiteerimise kuupäeval on 100 000 eurot. Emiteerimise kuupäeval lasti välja kokku 420 Võlakirja. 1. augustil 2023 lunastas Emitent ennetähtaegselt osa Võlakirjadest summas 7 500 003 eurot. Võlakirjade nimiväärtus oli enne lunastamist 42 000 000 eurot ja pärast lunastamist 34 499 997 eurot. Võlakirjade osalise lunastamisega kaasnes võlakirjade nimiväärtuse muutus, mille tulemusena on uus nimiväärtus 82 142,85 eurot Võlakirja kohta.

Võlakirjad kujutavad endast Emitendi võlakohustust Võlakirjaomaniku ees. Võlakirjad on dematerialiseeritud arvestuslikus vormis ja need ei ole nummerdatud. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD-s ISIN-koodi EE3300003235 all.

Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud Võlakirjatingimustes. Võlakirjaomanike peamised õigused, mis tulenevad Võlakirjadest ja Võlakirjatingimustest, on õigus Võlakirjade lunastamisele ja õigus saada intressimakseid. Lisaks õigusele Võlakirjade lunastamisele ja õigusele saada intressi on võlakirjaomanikel Võlakirjatingimuste kohaselt õigus saada viivintressi tasumisele kuuluvate maksete hilinemisel.

Intress ja tootlus

Võlakirjade intress on 8% + 3 kuu EURIBOR aastas ja intress võlakirjadelt makstakse kord kvartalis. Intress määratakse kindlaks ajavahemiku tegeliku päevade arvu alusel 365-päevase kalendriaasta kohta, st kasutatakse ACT/365 päevaarvestust.

Võlakirjade hinnanguline tootlus tähtajani oli emiteerimise kuupäeval 11,281%. Lõpptähtajani saadav tootlus arvutatakse emiteerimise kuupäeval emiteerimishinna alusel, kui Emitent maksaks intressi igal Intressimaksepäeval kuni lõpliku lunastamistähtpäevani (st 8. mai 2028), eeldades, et Võlakirja kehtivusaja jooksul makstud intressid investeeritakse uuesti sama määraga ja et Võlakirja suhtes ei kohaldata: i) kohustuslikku ennetähtaegset lunastamist enne emiteerimise kuupäeva esimesele aastapäevale vahetult eelnevat tööpäeva ja ii) vabatahtlikku ennetähtaegset lunastamist enne kuupäeva, mis jääb 12 (kaksteist) kuud enne lõplikku lunastamistähtpäeva. See ei näita tulevast tootlust ja tegelik tootlus võib erineda sõltuvalt erinevatest aspektidest, sealhulgas konkreetse Võlakirja eest makstavast hinnast, Võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest ja EURIBOR-i kõikumisest.

Võlakirjade lõpptähtaeg

Võlakirjad on emiteeritud viieaastase tähtajaga ja Võlakirjade lõplik lunastamistähtpäev on 8. mai 2028 („**lõplik lunastamispäev**“).

Emitent lunastab Võlakirjad kogusummas 20 000 000 eurot (millest 7 500 003 eurot lunastati 1. augustil 2023) esimese aasta jooksul alates emiteerimise kuupäevast Võlakirjatingimustes sätestatud tingimustel ja hinnaga. Ülejäänud osa (st Võlakirjad nimiväärtusega 22 000 000 eurot) võib Emitent ennetähtaegselt lunastada kõige varem tööpäeval, mis on 30 (kolmkümmend) kuud enne lõplikku lunastamistähtpäeva, Võlakirjatingimustes sätestatud tingimustel ja hinnaga.

Võlakirjade lunastamiseks enne Lõplikku Lunastamistähtpäeva teatab Emitent Võlakirjaomanikule ja Agendile sellest vähemalt viisteist (15) tööpäeva ette.

Võlakirjaomanikel ei ole õigust nõuda Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist, välja arvatud kui Võlakirjatingimustes on sätestatud teisiti.

Reastamine ja allutamine

Võlakirjad on Emitendi otsesed, üldised, tingimusteta, allutamata kohustused ning need on igal ajal samaväärsed kõigi Emitendi otseste, üldiste, tingimusteta, allutamata ja tagamata kohustustega, ilma et neid eelistataks omavahel.

Emitendi tütarettevõtjate krediidilepingust tulenevate nõuete rahuldamine on selgesõnaliselt allutatud kõigi Võlakirjaomanike Võlakirjadega seotud nõuete eelnevale täielikule ja tingimusteta maksmisele Võlakirjaomanikele. Kõik nõuded, mis tulenevad krediidilepingutest kontserni äriühingutega, on allutatud Võlakirjaomanike nõuetele, mis tulenevad käesolevatest Võlakirjatingimustest.

Võlakirjad on tagatud Leedu seaduste alusel asutatud äriühingule BH Meraki UAB, mis on registreeritud Leedu äriregistris registrikoodiga 304875582 ja asub aadressil Eitminių 3, Vilnius, Leedu, kuuluvale kinnisvarale seatud esimese järjekoha hüpoteegiga. Tagatise võib vabastada Võlakirjatingimustes sätestatud korras pärast Võlakirjade kohustusliku osalise ennetähtaegse lunastamise täielikku lõpuleviimist, tingimusel et: i) kontserni võlteenindamise kattekordaja (arvutatakse vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule) on üks koma kakskümmend (1,20) või suurem ja ii) kontserni omakapitali suhtarv (arvutatakse vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule) on kolmkümmend seitse koma viis (37,5) protsenti või suurem.

Võõrandatavus

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad; võlakirjaomanik, kes soovib Võlakirju võõrandada, peab siiski tagama, et sellise võõrandamisega seotud pakkumist ei käsitletaksprospekti avaldamist nõudvana vastavalt kohaldatavale õigusele. Vastavalt Võlakirjatingimustele on võlakirjaomaniku kohustus ja vastutus tagada, et Võlakirjade pakkumisel ei ole vaja avaldada prospekti vastavalt kohaldatavale õigusele.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Emitent on taotlenud kõikide Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 25. oktoober 2023 või sellele lähedane kuupäev. Kuigi Emitent teeb kõik endast oleneva ja rakendab nõuetekohast hoolt, et tagada Võlakirjade noteerimine ja kauplemisele lubamine, ei saa Emitent tagada Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Millised on väärtpaberitega seotud peamised riskid?

Krediidirisk. Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et Emitent võib jätta Võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata.

Intressimäär ja inflatsiooniga seotud riskid. Võlakirjad on emiteeritud ujuvintressimääraga. Seetõttu ei ole mingit garantiid, et Võlakirja intressimäär tõuseb tõusvas keskkonnas sama intensiivselt kui turuintressimäärad. Selle tulemusena võib Võlakirjaomanik kogeda intressimäärariski, mille puhul Võlakiri võib olla turu intressimääraga võrreldes alatootlik. Teisest küljest võib intressimäär ka ülespoole liikuda ja suurendada Emitendi intressimakseid, mis võib kaasa tuua riski, et Emitent ei suuda täita oma maksekohustusi ja seetõttu võib Emitent oma intressimakseid mitte tasuda.

Tagatisega seotud riskid. Võlakirjad ei kujuta endast kellegi muu kui Emitendi kohustust, kuid Võlakirjad on esialgu tagatud vähemalt kuni Võlakirjade kohustusliku ennetähtaegse lunastamiseni, mis toimub enne Võlakirjade emiteerimise kuupäeva esimest aastapäeva. Pärast sellist ennetähtaegset lunastamist võib Emitent taotleda tagatise vabastamist Võlakirjatingimustes ettenähtud korras ning lunastamata Võlakirju käsitatakse tagamata võlainstrumentidena ja Võlakirjaomanikud oleksid Emitendi maksejõuetuse korral tagamata võlausaldajad.

Ennetähtaegse lunastamise ja refinantseerimise risk. Vastavalt Võlakirjatingimustele võib Võlakirju Emitendi algatusel ennetähtaegselt lunastada. Lisaks sellele lunastab Emitent Võlakirjad kogunimiväärtusega 20 000 000 eurot ennetähtaegselt esimese aasta jooksul alates emiteerimise kuupäevast. Kui Emitent kasutab ennetähtaegse lunastamise õigust, võib Võlakirjadesse tehtud investeeringu tootlus olla madalam kui algsest eeldatud. Samuti ei pruugi investoritel olla võimalust investeerida ennetähtaegse lunastamise ajal sarnaseid riski-/tootlusomadusi pakkuvatesse finantsinstrumentidesse või võivad uue investeeringu valimisel tekkida lisakulud.

Risk seoses täiendava võla emiteerimisega. Võlakirjatingimuste kohaselt on Emitendil lubatud võtta täiendavaid võlakohustusi tingimusel, et sellised võlakohustused võetakse kooskõlas Võlakirjatingimustega. Vastavalt Fondi Tingimustele ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% selle varade väärtusest. Kui Emitent võtab märkimisväärset lisavõlga, mis on Võlakirjadega samaväärse nõudeõiguse järguga, suureneb nende nõuete arv, millele oleks võrdne õigus saada tasutud, sealhulgas need, mis on seotud Emitendi võimaliku maksejõuetusega.

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtapaberisse investeerida?

Võlakirju saab osta ainult järelturu kaudu ja Võlakirjade pakkumine toimus 2023. aasta mais suunatud pakkumise teel. Võlakirjad on kavas võtta kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas 25. oktoobril 2023 või sellele lähedasel kuupäeval.

Miks käesolev prospekt koostatakse?

Käesolev prospekt ei ole müügipakkumine ega üleskutse Võlakirjade ostmiseks üheski jurisdiktsioonis. Prospekt on koostatud üksnes Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Noteerimisega seotud kulude kogusumma ulatub hinnanguliselt 25 000 euroni.

3. RISKITEGURID

Võlakirjadesse 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 Võlakirjadesse investeerimisel kokku puutuda ning seda tuleks kasutada üksnes suunisvahendina. 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 Võlakirjade turuhind langeda ja investorid võivad kaotada kogu investeeringu või osa sellest. Investorid peaksid hoolikalt kaaluma, kas Võlakirjadesse investeerimine on nende jaoks sobilik, võttes arvesse Prospektis esitatud teavet ja oma isiklikku olukorda. Investorid peaks konsulteerima pädeva sõltumatu nõustajaga, kes on spetsialiseerunud võlainstrumentide omandamise nõustamisele. Riskitegurid jagunevad kahte 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. Prospekt ei ole ega ürita olla investeerimisenõustamine ega investeerimisalane soovitus Võlakirjade omandamiseks.

Emitendile omased ja olulised riskitegurid

Emitendi äritegevuse ja tööstusharuga seotud riskid

Geopoliitiline risk seoses Venemaa sissetungiga Ukrainasse

Aastal 2021 käskis Venemaa president Vladimir Putin Venemaa sõjaväel hakata koondama tuhandeid sõjaväelasi ja -varustust Ukraina piiri lähedale ja Krimmi. President Putin on sellest ajast saadik juhtinud sõjalist sissetungi Ukrainasse. Vastuseks on Ameerika

Ühendriigid ja mitmed Euroopa riigid teatanud sanktsioonidest ja muudest meetmetest Venemaa, samuti Valgevene, teatavate riiklike sidusettevõtete ja teiste isikute vastu, kellel on tegelikud või eeldatavad sidemed vastava riigi ja/või president Putiniga.

Kuigi Ukrainas puhkenud sõja otsene mõju puudub, kuna Fondil ei ole investeringuid ega äritegevust Venemaal, Valgevenes ja Ukrainas ning Fondi rentnike või muude äripartnerite hulgas ei ole tuvastatud sanktsioonide all olevaid ettevõtteid, seisab Fond silmitsi sõja oluliste kaudsete tagajärgedega. Energiakriis põhjustas nii tegevuskulude kasvu kui ka rahalisi raskusi rentnikele. Inflatsiooni hüppeline tõus viis intressimäära väga kõrgele tasemele. Kuigi Fond on intressimäärariski maandanud, on mõned riskimaandusvahendid aegumas. Sõda vähendas ka investorite huvi Balti riikide vastu, mis muutusid sõjariskile avatumaks, piirates seeläbi Fondi juurdepääsu omakapitalile.

Lisaks võivad kehtestatud sanktsioonid avaldada Fondile mõju, kuna ehitusmaterjalide kättesaadavus väheneb ja ehitusmaterjalide hind vastavalt tõuseb. See võib negatiivselt mõjutada Fondi arenguinvesteeringuid.

Kokkupuude makromajanduslike kõikumistega

Kinnisvara valdkond 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.

Lisaks asuvad kõik Emitendile kuuluvad kinnisvaraobjektid Balti riikides. Emitendi investeerimisstrateegia sätestab, et kõik uued kinnisvaraportfelli objektid asuvad samuti 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.

Eurostati andmetel kiirenes Balti riikide majanduse kasvutempo pärast 2020. aasta koroonaviiruse puhkemisest tingitud langust 2021. aasta jooksul: Eesti SKP kasvas 8,3%, Leedu SKP 5,0% ja Läti SKP 4,5%.¹ Eesti 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 76,3% ehk EL-i riikide eesotsas (2022. aasta III kv). Lätis ja Leedus on tööhõive tase sama perioodi lõpu seisuga vastavalt 71,8% ja 75,1%. Eurostati andmetel oli töötuse määr Eestis 2021. aastal 6,2%. Läti ja Leedu töötuse määrad olid 2021. aastal vastavalt 7,6% ja 7,1%.

Venemaa sissetungi tõttu Ukrainasse on euroala majandustegevuse lähiaja väljavaade muutunud süngemaks. Venemaa sissetungist põhjustatud majandusšokid on suunanud EL-i majanduse madalama majanduskasvu ja kõrgema inflatsiooni teele. Euroopa Komisjoni 2023. aasta kevadise majandusprognoosi aruande kohaselt oli reaalne SKP muutus 2022. aastal Eestis 1,3%, Lätis 2,8% ja Leedus 1,9%. Inflatsioon on kõigis kolmes Balti riigis jõudnud 2022. aastal umbes 17–20%ni. Euroopa Komisjoni avaldatud majandusprognoosi kohaselt kasvab reaalne SKP EL-is prognooside kohaselt 2023. aastal 1,0% ja 2024. aastal 1,7%, samas kui inflatsioon EL-is langeb prognooside kohaselt 2023. aastal 6,7% ja 2024. aastal 3,1%. Eesti SKP reaalkasvuks prognoositakse 2023. aastal 0,4% ja 2024. aastal 3,1%, Lätis vastavalt 1,4% ja 2,8% ning Leedus 0,5% ja 2,7%. Prognooside kohaselt on inflatsioon Eestis 2023. aastal 9,2%, Leedus 9,2% ja Lätis 9,3%.

Väljavaateid iseloomustab endiselt suur ebakindlus ja riskide tasakaal kaldub ebasoodsate tulemuste poole. Majanduskasvu vähenemine või aeglustumine võib avaldada survet vakantsimäärade ja tulemuslikkuse nõudmistele, mis võivad negatiivselt mõjutada Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Varade omandamine ja nende tootlus

Emitendi otsus omandada kinnisvara põhineb vastava vara hindamisel ja selle suhtes tehtaval auditil. Emitent hindab kinnisvara juures paljusid tegureid, näiteks selle tehnilist kuju, tegevus- ja finantstulemusi, segu erinevatest rentnikest, tulevasi rahavooge, tulumäära ja seda, kuidas vara Emitendi investeerimisstrateegia ja olemasoleva portfelliga sobib. Eksisteerib risk, et Emitendil ei

¹ Eurostat. SKP tegelik kasv: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en>

õnnestu võimalikku investeerimisihmärke uurides tuvastada teatavaid olulisi tegureid ja nendega seotud riske ning nendega tegeleda.

Emitendi eesmärk on omandada iga kinnisvara täielik omandiõigus. Mõnel juhul võib Emitent siiski otsustada omandada kinnisvara kaasomandis koos kolmandate isikutega. Seega võib tekkida olukord, kus Emitendil võidakse takistada kasutada maad äriiselt vastuvõetavatel tingimustel seoses kaasomanike maakasutuse või kaasomanike seotud 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 maksuma 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 kaasomandus 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.

Kinnisvaraportfelli väärtuse kõikumine

Emitendi kinnisvara kajastatakse bilansis õiglaselt väärtuses ning selles väärtuses toimuvad muudatused dokumenteeritakse kasumiaruandes. Emitendi kinnisvara turuväärtus 30. juuni 2023. aasta seisuga oli ligikaudu 255.7 miljonit eurot ning suurima turuväärtusega kinnisvara Galerija Centrs moodustas 26,1% kogu turuväärtusest. 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 võivad aja jooksul muutuda, on oht, et Emitendi kinnisvara õiglane väärtus võib aja jooksul nii kallineda kui ka odavneda. Näiteks võib kinnisvaraportfelli nõrgenevad omadused (alanevad rendimäärad ja suureneb vakantsus) ja/või negatiivne atmosfäär kinnisvaratööstuses (suurenevad kapitalikulud ja nõudlus suurema tulemuslikkuse järele) vähendada Emitendi vara väärtust, kahjustades Emitendi tulu ja finantsseisundit.

Välise teenusepakkujate kasutamise seotud riskid

Fondivalitseja kasutab Emitendi kinnisvara haldamise ja ehitamisega seotud tegevuses väliseid teenuseosutajaid, enamasti Emitendi haldamise, samuti arendusprojektide kavandamise jaoks. Selliste välisteenusete 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 välise teenuseosutajate valimisel nõuetekohast hoolsust ning teiseks, isegi kui mõni teenuseosutaja ei osuta teenust, suudab Fondivalitseja leida asenduse või osutab vastavat teenust ise.

Kinnisvarahaldusettevõtted mängivad portfelli haldamisel olulist rolli, kuna nad hoolitsevad kinnisvara operatiivse hoolduse, praeguste ja uute rentnike kaasamise, turunduse ja raamatupidamise eest. Vajaliku kvalifikatsiooni puudumine kinnisvarahaldusettevõttes võib põhjustada kinnisvara halvema tootluse (rohkem vakantsi, väiksem üüritulu uuendustest, tulude vähenemine valede ümberhindamiste, suuremate nõuete või suurte võlgade tõttu) või isegi suuremad kapitalikulud kinnisvarahaldurite halva järelevalve tõttu. Sellised riskid suurenevad eelkõige ajal, mil lisanduvad sellised probleemid nagu COVID, samuti sõjast tingitud turbulents naaberriikides, kus Emitent oma äritegevusega tegeleb.

Emitendi Fondivalitseja teostab järelevalvet kinnisvarahaldurite tegevuse üle ja vajaduse korral asendatakse ta teiste kinnisvarahalduritega, et tagada parimad tulemused. Korraldatakse pakkumised ja potentsiaalsete kinnisvarahaldurite varasemat tegevust kontrollitakse. Teenuste üleviimine ühelt teenusepakkujalt teisele põhjustab aga lisakulusid ja häireid kinnisvara sujuvas haldamises.

Muud teenusepakkujad, kellest Emitent sõltub, on nõustamisteenuste pakkujad (maksu-, õigus- ja tehnilised teenused), kui omandatakse kinnisvara, samuti kinnisvara igapäevane hooldamine. Kui sellised nõustajad ei anna nõuetekohast nõu, võib see põhjustada Emitendi tegevuse suhtes kehtestatud maksude valesti hindamist, kinnisvara soetamisest tulenevaid kahjusid, mida on mainitud kinnisvara soetamise all, ja nende tootluse riski.

Konkurentsiriskid

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 keskkonnavalenduste näol), sisustuse väljavahetamisega, rendimaksete

allahindlusega ning intensiivsema reklaami- ja turundustegevusega. Sellised reageeringud konkurentide tegevusele võivad põhjustada ettenägematuid olulisi kulusid, mis mõjutavad negatiivselt 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. Seetõttu võib konkurentide suurenenud arendustegevus Balti riikide kontori- ja jaemüügikinnisvaraturul avaldada negatiivset mõju Emitendi rendituludele ja seeläbi tema kinnisvara väärtusele, finantsseisundile ja rahavoogudele.

Kinnisvaraarenduse risk

Emitent võib teatavas ulatuses investeerida probleemsesse varasse, väljaarendamata 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 madalamaks.

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.

Tasakaalu puudumine EMU-s võib Fondi äritegevust oluliselt mõjutada

Kõik riigid, kus Emitent omab kinnisvara, kuuluvad EL-i ja EMU-sse, st kasutavad oma valuutana 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.

Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt mittelikviidsed

Investeeringud kinnisvarasse võivad olla suhteliselt mitteaktiivsed näiteks, kuid mitte ainult järgmistel põhjustel: rendisuhete pikaajalisus, ärikinnisvara kohandamine konkreetse rentniku nõudmiste järgi ning muutuv nõudlus ärikinnisvara järele. Emitendi kaalutud keskmine kehtivusaja lõppemiseni jäänud rendiperiood (WAULT) 31. detsembri 2022. aasta seisuga oli ligikaudu 3,3 aastat. 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 vara võõrandamiseks (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.

Tehnilised riskid

Emitendi peamised varad hõlmavad kinnisvara. Kinnisvara on tehniliselt keerukas vara, mis vajab hooldust ja tehnilist kontrolli, et see püsiks toimivana. Emitent investeerib küll olemasolevate kinnisvaraobjektide hooldamisse ning teostab võimalike kinnisvarainvesteeringute põhjaliku tehnilise ülevaatuset, 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.

Emitendi finantsseisundiga seotud riskid

Intressimäära ja finantsvõimenduse risk

Võlg on Emitendi jaoks oluline finantseerimisallikas. 30. juuni 2023 seisuga oli emitendi LTV suhteks 59,9% ja puhas (*net*) LTV 52,8%. Emitendi siht-LTV suhe pikas perspektiivis on 50%, mis tähendab, et intressimaksud kohalduvad poolele kapitalist. Puhta LTV suhtarv arvutatakse kui välise pangalaenu summalt lahutatakse kassas olev raha ja raha ekvivalendid ning jagatakse kinnisvarainvesteeringute väärtusega. Emitendi intressikulud moodustasid 2022. majandusaastal kokku 6,0 miljonit eurot ja keskmine intressimäär 31.

detsembri 2022 seisuga oli 3,0%. Emitendi intressikulud moodustasid 2023. majandusaastal I poolaastal 4,1 miljonit ja keskmine intressimäär 30. juuni 2023 seisuga oli 4,2%. Emitendi võlakulu sõltub peamiselt turu intressimääradest, krediidiandjate nõutavast kasumimarginaalidest ja Emitendi eelistatud võlahaldusstrateegiast – kaalutud fikseeritud või muutuv võlg, võla kestus. Intressimäärade kõikumine, mis toob kaasa Emitendi võlakohustuste kulude suurenemise, võib avaldada negatiivset mõju Emitendi finantsseisundile, rahavoogudele ja tema võimele omandada uusi kinnisvaraobjekte.

30. juuni 2023 seisuga oli 69,3% intressimäära riskist maandatud intressimäära vahetuslepingute või intressimäära piirangutega, mis vähendavad intressimäära tõusust tuleneda võivat riski. Riskimaandusinstrumentide kaalutud keskmine tähtaeg oli 30. juunil 2023 seisuga 1,5 aastat. Kuigi intressimäära vahetusleping fikseerib intressimäära, on selle väärtus avatud kõikumistele. Intressimäära ülempiiri optsioonid pakuvad kaitset intressimäära tõusu eest üle ülempiiri taseme, jättes samal ajal intressikulud avatuks intressimäära tõusule kuni ülempiiri optsiooniga maandatud tasemeni. All on välja toodud informatsioon olemasolevate tuletisinstrumentide kohta 30. juuni 2023 seisuga:

Tuletisinstrumenti liik EUR '000	Alguskuupäev	Tähtpäev	Nominallsumma	Muutuv määr (saadud)	Fikseeritud määr (tasatud)
IRS	November 2016	August 2023	10 575	1M EURIBOR	0.26%
IRS	Jaanuar 2019	September 2023	5 800	3M EURIBOR	0.32%
IRS	Mai 2018	Aprill 2024	4 920	3M EURIBOR	0.63%
IRS	Märts 2018	August 2024	18 402	3M EURIBOR	0.73%
CAP	August 2024	August 2025	17 900	3M EURIBOR	3.0%
CAP	August 2023	August 2024	10 575	1M EURIBOR	3.0%
CAP	Veebruar 2023	Veebruar 2024	17 200	6M EURIBOR	3.0%
CAP	Aprill 2024	Aprill 2025	4 921	3M EURIBOR	3.0%
CAP	September 2023	September 2024	5 800	3M EURIBOR	3.0%
CAP	August 2022	Märts 2024	3 500	3M EURIBOR	2.0%
CAP	August 2022	Märts 2024	7 000	3M EURIBOR	2.0%
CAP	Märts 2024	Märts 2025	11 000	6M EURIBOR	3.0%
CAP	Oktoober 2022	Mai 2025	30 000	6M EURIBOR	3.0%
CAP	September 2022	Märts 2024	9 000	6M EURIBOR	1.0%
CAP	Märts 2024	Märts 2025	9 000	6M EURIBOR	3.0%

Rentnikud ja renditulu

Emitendi tulust põhiosa 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. 2022. majandusaastal oli Emitendi renditulu kokku 20,482 miljonit eurot. Renditulu vähenemine kahjustab tõenäoliselt Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ja rahavoogusid.

Ühel Emitendile kuuluval kinnistul – Coca Cola Plazal Tallinnas – on ainult neli rentnikku, kes võtavad enda alla 100% kinnisvarast. Kui nad peaksid rendilepingu lõpetama, on uute rentnike leidmine seotud teatava riskiga, nagu eespool kirjeldatud. Seejuures võib tekkida vajadus pindasid uute rentnike jaoks renoveerida ja kohandada, mis võib omakorda avaldada negatiivset mõju Emitendi finantsseisundile ja tasuvusele.

Kui rentnike risk realiseerub, võib ohtu sattuda ka Emitendi võime täita laenulepinguid. Kui Emitent rikub laenulepingu klausleid, võivad tekkida täiendavad rahalised kulud ja võidakse nõuda laenu kiiremat tagasimaksmist. See võib endaga kaasa tuua täiendava kapitali kaasamise vajaduse või saneerimismenetluse.

Refinantseerimisrisk

Emitendi võlgade tähtaja saabumisel on Emitent kohustatud võlad refinantseerima. 30. juuni 2023. aasta seisuga ulatusid Emitendi tasumata intressikandvate laenude ja laenude kogusumma 153,4 miljoni euroni, millest 90,2 miljonit eurot lõppeb 2023. ja 2024. majandusaasta jooksul. Kõik pangalaenud, mille tähtaeg on 2023. aasta esimesel poolel, on pankade poolt edukalt pikendatud.

Emitendi Lunastatud Völakirjad lunastati 8. mail 2023 ja samal kuupäeval emiteeriti uued Völakirjad (Lunastatud Völakirjade lunastamise finantseerimiseks). Emitent alustas tööd ülejäänud pangalaenude pikendamiseks 2023. aasta aprillis. Emitendi võime edukalt refinantseerida sellist võlga sõltub vastavate kinnisvaraobjektide täituvuse tasemest ning finantsturgude üldisest olukorrast sel ajal. Selle tulemusena ei pruugi Emitendi juurdepääs rahastamisallikatele konkreetset ajal olla soodsatel tingimustel või üldse kättesaadav. Kuna võlg on Emitendi jaoks oluline rahastamisallikas, võib Emitendi suutmatuse refinantseerida oma völakohustusi soodsatel tingimustel avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevuse tulemitele.

Investeeringute likviidsusrisk

Likviidsusrisk iseloomustab võimalus kanda märkimisväärseid kahjusid, mis tulenevad suutmatusest likvideerida avatud positsioone, realiseerida vara ettenähtud ajaks ettenähtud õiglase hinnaga või refinantseerida laenukohustusi. 30. juuni 2023. aasta seisuga oli Emitendil raha ja raha ekvivalente ligikaudu 18,2 miljonit eurot ning 2023. aasta I poolaasta renditulu oli ligikaudu 10,1 miljonit eurot, samas kui sama perioodi renditegevuse kogukulud moodustasid ligikaudu 4,8 miljonit eurot. millest 3,2 miljonit eurot nõuti sisse rentnikelt. Kinnisvarainvesteeringutele või huvidele muudes mitteavalikes majandusüksustes on omane tsükliilisus, nõudluse langus, turuhäired ja võimalike ostjate vaba kapitali puudus ning seetõttu on nende likvideerimine sageli keeruline või ajakulukas. Emitendi investeeringud on madala likviidsusega ja ei saa olla kindel, et Emitent suudab investeeringutest õigeaegselt väljuda. See võib avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, majandustulemustele või finantsseisundile.

Riskide maandamine

Fondivalitseja võib teatavate investeeringute puhul kasutada riskimaandamise instrumente, et kaitsta vara näiteks ebasoodsate muudatuste 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).

Seega võivad ootamatud muutused intressimäärades või valuutakurssides põhjustada Emitendi jaoks halvema üldise tootluse kui siis, kui ta ei oleks selliseid riskimaandamistehinguid sõlminud.

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.

Lisaks võivad Fondi investeeringuid mõjutada katastroofid ja muud vääramatu jõu sündmused. Sellisteks sündmusteks võivad olla tulekahjud, üleujutused, maavärinad, ebasoodsad ilmastikutingimused, sundvõõrandamine, streigid, sõjad, rahutused, terroriaktid ja muud sarnased riskid. Need sündmused võivad põhjustada investeeringu osalise või täieliku kaotuse või märkimisväärse seisaku, mille tulemuseks on muu kahjuliku mõju kõrval ka saamata jäänud tulu. Mõned vääramatu jõu riskid ei ole üldiselt kindlustatavad ja mõnel juhul võib projektilepingud lõpetada, kui vääramatu jõu sündmus on nii katastroofiline, et seda ei ole võimalik mõistliku aja jooksul kõrvaldada. Kuigi Fond või selle investeeringud püüavad üldiselt kasutada kindlustust (kuivõrd see on kaubanduslikult mõistlikel tingimustel kättesaadav), et leevendada katastroofilistest sündmustest ja muudest tavapäraselt kindlustusega kaetud riskidest tulenevat võimalikku kahju, ei pruugi see alati olla otstarbekas või teostatav. Kindlustus teatavate riskide, näiteks sõja, terroriaktide, maavärinate, orkaanide või üleujutuste vastu võib olla kättesaamatu, saadaolevad summad võivad olla väiksemad kui täielik turuväärtus või kinnisvara asendusmaksumus või nende suhtes kehtib suur omavastutus. Üldiselt on terrorismiga seotud kahjusid üha raskem ja kulukam kindlustada, kuna paljud kindlustusandjad jätavad terrorismi kindlustuskaitse oma kõikehõlmavatest kindlustuspoliisidest välja. Mõnel juhul pakuvad kindlustusandjad lisatasu eest märkimisväärselt piiratud kaitset terroriaktide vastu, mis võib oluliselt suurendada vara õnnetusjuhtumikindlustuse kogukulusid. Seetõttu ei pruugi kõik Investeeringud olla kindlustatud. Suuremate kindlustamata kahjude korral võib Fond kaotada nii investeeritud kapitali kui ka eeldatava kasumi asjaomastest investeeringutest. Samuti ei saa olla kindel, et konkreetset riskid, mis on praegu kindlustatavad, on ka edaspidi majanduslikult taskukohaselt kindlustatavad. Kuna Fond on kombineeritud investeerimisfond, võivad kõik Fondi varad olla kindlustamata vastutuse korral kolmandate isikute ees ohus.

Kuigi Fondivalitseja hindab kindlustusvajadusi igal aastal ümber, võivad teatud katastroofilised sündmused kindlustuspoliiside igaaastase uuendamise ajal põhjustada Fondi jaoks vastutust, mis ületab tunduvalt kindlustuskatte piirmäärasid, nii et investorid võivad kaotada kogu oma investeeringu Fondis.

Õiguslikud ja regulatiivsed riskid

Muudatused õigusaktides ja maksudes

Emitendi äritegevus toimub rangelt reguleeritud keskkonnas. Tema tegevust reguleerivad iga riigi õigusaktid, kus ta ise või tema SPV-d tegutsevad. Peale selle võivad Emitendi tegevust mõjutada ka piirkondlikud või riigiüleised regulatsioonid, nt EL-i õigusaktid. Kohaldatavate seaduste või regulatsioonide rikkumine võib kahjustada Emitendi mainet või tuua kaasa regulatiivsed või eraõiguslikud hagid, millega kaasnevad märkimisväärsed karistused või kahjud.

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 regulatsioonide nõudmisi koheselt täita, võtmata 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 seadusandluse ja maksude muudatustega võib tuua kaasa lisakulutusi, mida Emitendil on raske ette näha või mis võivad omakorda oluliselt kahjustada Emitendi äritegevust, tegevustulemusi ja finantsseisundit.

Vaidlustega seotud riskid

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

Emitent tegeleb kinnisvarasse investeerimisega ja vastavate kinnisvaraobjektide pind renditakse välja. Eksisteerib oht, et Emitent võidakse kaasata 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 korrektset ning olla lugupidav suhetes kõikide vastaspooltega. Kõik arusaamatused püütakse lahendada kahepoolsete kokkulepetega. Vaatamata sellele ei ole vaidluste tekkimist võimalik välistada.

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 märkimisväärselt 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.

Fondi varade kasutamise seotud riskid

Fondi varad, sealhulgas kõik investeeringud ja Fondi valduses olev sularaha, on kättesaadavad Fondi kõigi kohustuste ja muude kohustuste täitmiseks. 30. juuni 2023. aasta seisuga oli Fondi koguvara 278,8 miljonit eurot ning Fondi valduses olev sularaha ja raha ekvivalendid 18,2 miljonit eurot. Kui Fondi suhtes tekib kohustus, võivad pooled, kes taotlevad kohustuse täitmist, kasutada Fondi vara üldiselt ja mitte ainult mingit konkreetset vara. Kui Fondi sularahareservid ei ole piisavad selliste kohustuste täitmiseks või kui kohustuste täitmiseks tuleb kasutada Fondi olulisi varasid, võib see negatiivselt mõjutada Fondi finantsseisundit ja tulevikuväljavaateid, mis omakorda võib avaldada olulist negatiivset mõju investeeringutele Võlakirjadesse.

EL-i taksonoomiaga seotud riskid

EL-i kliima- ja energiaeesmärkide saavutamiseks aastaks 2030 ja Euroopa rohelise kokkuleppe eesmärkide saavutamiseks loodi EL-i taksonoomia – klassifitseerimissüsteem, millega kehtestatakse keskkonnasäästlike majandustegevuste loetelu. EL-i taksonoomia annab ettevõtetele, investoritele ja poliitikakujundajatele asjakohased määratlused selle kohta, millist majandustegevust võib pidada keskkonnasäästlikuks. Sellisel viisil on selle eesmärk luua investoritele turvalisus, kaitsta erainvestoreid rohepesu eest, aidata ettevõtetel muutuda kliimasõbralikumaks, leevendada turu killustatust ning aidata suunata investeeringuid sinna, kus neid on kõige rohkem vaja. Uute eeskirjade kohaselt peavad mittefinantsaruandluse direktiivi reguleerimisalasse kuuluvad suured finants- ja mittefinantsettevõtted avalikustama, mil määral nende tegevus vastab EL-i taksonoomias sätestatud kriteeriumidele. Samuti peavad finantsturu osalised avalikustama, mil määral nende finantstoodete rahastamine vastab EL-i taksonoomia kriteeriumidele. Investorite jaoks on olemas ka muid vabatahtlikke EL-i taksonoomia kasutusviise, nt nende strateegiliseks planeerimiseks.

Võttes arvesse, et Emitent on finantsturul osaleja ja börsil noteeritud emitent, mõjutavad EL-i taksonoomia eeskirjad ja rakendusaktid tõenäoliselt Emitendi tegevust, suurendades veelgi läbipaistvuse ja aruandlusnõudeid. Emitent võib olla kohustatud tulevikus tegema täiendavaid investeeringuid, mis võivad avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile, majandustulemustele ja võimele kaasata uusi rahalisi vahendeid või refinantseerida olemasolevat võlga. Kuna EL-i taksonoomia määrus on integreeritud Emitendi investeerimisotsuste tegemisse, on tõenäoline, et mõned muudu kasumlikud investeeringud

võidakse taksonoomia kaalutluste tõttu tagasi lükata, mis omakorda võib aeglustada fondi kasvu. Kuna EL-i taksonoomiaga seotud rakendusaktid muutuvad ja arenevad pidevalt, võib Emitent olla sunnitud õiguslikel põhjustel või turu ja investorite ootuste tõttu pidevalt ümber hindama vastavust EL-i taksonoomiale, et mitte kaotada konkurentsivõimet turul.

Keskkonnavalused, sotsiaalsed ja juhtumisega seotud riskid

Ebapiisavad turutingimused investeerimisstrateegia rakendamiseks

Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Emitendile 12 äripinda, mille kogurendipind on 119,1 tuhat m². Emitent kasutab oma vahendeid investeerimisstrateegia järgimiseks ja olemasoleva portfelli arendamiseks. Pikaajalises vaates soovib Emitent oma kinnisvarafondi oluliselt laiendada, omandades atraktiivseid äripindu, esmajoones kontori- ja jaekaubanduskinnisvara Leedu, Läti ja Eesti kesketes ja strateegilistes asukohtades. Kõik kinnisvaraobjektid ei vasta Emitendi investeerimissihthmärkide valikukriteeriumitele. Emitent otsib turu parimat kinnisvara kesketes ja strateegilistes asukohtades, mille järele on rentnike seas suur nõudlus. Investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub seega sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihthmärkide ebasoodsad majandustingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali.

Emitendi investeerimisstrateegiaga kooskõlas olevate potentsiaalsete omandatavate kinnisvaraobjektide kättesaadavus sõltub kinnisvaraturu kogumahust, uute projektide arendustegevusest, tootluse dünaamikast ja üldistest makromajanduslikest tingimustest. 2022. aasta teisel poolel kujunes kõrgemate intressimäärade ja majanduslanguse ootuste tõttu lõhe potentsiaalsete kinnisvara müüjate ja ostjate ootuste vahel. Potentsiaalsed müüjad püüavad endiselt müüa oma varasid aasta alguses kehtinud tootlusega, samas kui enamik ostjaid ootab, et tootlus kohaneks või et saada parem ülevaade sellest, kuidas intressimäärade arenevad ja kas majanduslangus laheneb.

Ärikinnisvara kättesaadavus oleneb ka nende omanike müügivalmidusest ja see kipub suurenema, mida väiksemaks muutuvad tulemuslikkuse nõuded kinnisvaraturul. See võib aga kaasa tuua selle, et varade hind on liiga kõrge ja seega Emitendi investeerimisstrateegia seisukohast majanduslikult ebahuvitav investeerimiseks. Kinnisvarahindu võib tõsta ka intensiivne konkurents kinnisvarainvestorite vahel, kus konkurentidel võivad olla suuremad rahalised vahendid ja madalamad kapitalikulud kui Emitendil, võimaldades neil maksta kõrgemaid hindu, mis võib samuti takistada Emitendi investeerimisstrateegia täielikku tõhusust.

Emitendi pikaajaline eesmärk on saavutada LTV-suhe 50%. Emitendi investeerimisstrateegias mängib olulist rolli võime võtta laenu atraktiivsetel tingimustel. Laenukapitali kättesaadavus ja atraktiivsus on seotud intressimäärade ja üldise olukorraga finantsturgudel. Intressimäärade tõus ja negatiivne atmosfäär turgudel võivad seega piirata ka Emitendi võimalusi oma investeerimisstrateegia elluviimiseks.

Eespool nimetatud riskid võivad realiseerumise korral mõjutada negatiivselt Emitendi tingimusi oma investeerimisstrateegia edukaks elluviimiseks turul, mis võib avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele.

Ilmastiku- ja kliimaga seotud riskid

Fond võib investeerida tegevustesse, mis asuvad piirkondades, mis on haavatavad loodusõnnetuste ja muude katastroofide, näiteks orkaanide, raskete ilmastikutingimuste, plahvatuste ja muude õnnetuste tõttu tekkida võivatele märkimisväärsete kahjude suhtes. Intsidendite esinemissagedus ja raskusaste on oma olemuselt ettearvatu ning ei saa olla kindel, et ilmastiku- ja kliimamuutused jäävad püsivaks või prognoositavaks kogu Fondi eluea jooksul. Kui Fondi omandis olevale projektile tekivad üleujutus- või tormikahjud ja puudub kindlustuskaitse üleujutus- või tormikahjudele, tuleb kahjude parandamise kulud rahastada, kui üldse, siis muudest tuludest või võimaluse korral võlgadest või omakapitalist (kui need ei ole kindlustusega kaetud). Kliimamuutused võivad mõjutada ka ilmastikuolude (sealhulgas orkaanide ja üleujutuste) tõsidust, merepinna taset ning vee kättesaadavust ja kvaliteeti.

Fondi maine kahjustamine

Emitendi äritegevus sõltub rentnike ligimeelitamisest ja hoidmisest oma kinnisvaraobjektidel ning õigete teadmiste ja oskustega töötajate kaasamisest Fondivalitsejasse. Kui Emitendi mainet kahjustatakse, võib see vähendada Emitendi võimet meelitada oma kinnisvaraobjektidele rentnikke ja neid seal hoida, samuti Fondivalitseja võimet hoida asjaomaseid 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.

Terrorism ja sõda

On oht, et terrorism või sõjategevus mõjutab otseselt või kaudselt ühte või mitut investeringut. Sellisel rünnakul võivad olla Fondi jaoks mitmesugused ebasoodsad tagajärjed, sealhulgas riskid ja kulud, mis on seotud vara hävimisega, võimetus kasutada üht või mitut kinnisvaraobjekti pikema aja jooksul ettenähtud otstarbeks, saavutatava rendi või kinnisvara väärtuse vähenemine, äritegevuse langus või rentnike pankrot, vigastused või inimohvrid, samuti seotud kohtuvaidlused.

Toetumine Fondivalitseja tööle

Emitendi varaportfelli valitsetakse Emitendi-väliselt 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 investeerimisühimõtteid 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 juhi litsents. Kui see litsents mingil põhjusel tühistatakse või peatatakse, ei tohi 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.

Keskonnastutusega seotud riskid

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

Väärtpaberitele omased ja olulised riskitegurid

Väärtpaberite olemusega seotud üldised riskid

Krediidirisk

Võlakirjadest investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et Emitent võib jätta Võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata. Emitendi võime täita Võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja Võlakirjaomanike võime saada Võlakirjadest tulenevaid makseid sõltuvad Emitendi finantsseisundist ja majandustulemustest, mille suhtes kehtivad muud käesolevas Prospektis kirjeldatud riskid.

Tagatisega seotud riskid

Võlakirjad ei kujuta endast kellegi muu kui Emitendi kohustust, kuid Võlakirjad on esialgu tagatud vähemalt kuni Võlakirjade kohustusliku ennetähtaegse lunastamiseni, mis toimub enne Võlakirjade emiteerimise kuupäeva esimest aastapäeva. Pärast sellist ennetähtaegset lunastamist võib Emitent taotleda tagatise vabastamist Võlakirjatingimustes ettenähtud korras ning lunastamata Võlakirju käsitatakse tagamata võlainstrumentidena ja Võlakirjaomanikud oleksid Emitendi maksejõuetuse korral tagamata võlausaldajad. Maksejõuetuse korral kasutatakse Emitendi vara Võlakirjaomanike nõuete rahuldamiseks alles pärast nimetatud eelisvõlausaldajate nõuete rahuldamist. Mitte keegi muu kui Emitent ei võta mingit vastutust selle eest, et Emitent ei suuda maksta Võlakirjadest tulenevaid summasid. 30. septembri 2023. aasta seisuga on Emitendi tagatud võlausaldajad pangad, mille tagatud krediidi kogusumma on 111,6 miljonit eurot.

Risk seoses võimalusega kaotada intress ja investeeritud põhisumma

Fondivalitseja valitseb Fondi vara lahus Fondivalitseja enda varast ja muude tema valitsetavate fondide varadest ja varakogumitest. Fondi vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ja Fondi vara arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid. Emitendi maksejõuetuse korral viiakse maksejõuetusmenetlus läbi seaduses sätestatud korras. Võlausaldajate nõuded rahuldatakse Emitendi varadest, mitte Fondivalitseja varadest. Vastavalt kohalduvale õigusele ja Fondi Reeglitele vastutab Fondivalitseja Fondile tekitatud kahju eest, kui Fondivalitseja on rikkunud talle õigusaktist, Fondivalitseja põhikirjast, Fondi alusdokumendist, valitsemislepingust või nende alusel kehtestatud dokumentidest tulenevaid kohustusi.

Kui Emitent muutub maksejõuetuks ja Emitendi maksejõuetusmenetlus algatatakse Völakirjade kehtivusaja jooksul, võib investor kaotada Völakirjadelt makstavad intressid ja Völakirjade põhisumma täielikult või osaliselt. Investor on alati ainuisikuliselt vastutav oma investeerimisotsuste majanduslike tagajärgede eest.

Ennetähtaegse lunastamise ja refinantseerimise risk

Vastavalt Völakirjatingimustele võib teatavatel juhtudel Völakirju Emitendi algatusel ennetähtaegselt lunastada. Lisaks sellele lunastab Emitent Völakirjad kogunimiväärtusega 20 000 000 eurot ennetähtaegselt esimese aasta jooksul alates emiteerimise kuupäevast. Kui Emitent kasutab ennetähtaegse lunastamise õigust, võib Völakirjadesse tehtud investeringu tootlus olla madalam kui algselt eeldatud. Samuti ei pruugi investoritel olla võimalust investeerida ennetähtaegse tagasivõtmise ajal sarnaseid riski-/tootlusomadusi pakkuvatesse finantsinstrumentidesse või võivad uue investeringu valimisel tekkida lisakulud.

Lisaks võib Emitent olla kohustatud refinantseerima teatavaid või kõiki oma tasumata võlgasid, sealhulgas Völakirju. Emitendi võime edukalt refinantseerida oma völakohustusi sõltub völakapitaliturgude tingimustest ja tema enda finantsseisundist ajal, mil selline refinantseerimine on vajalik või soovitav, sealhulgas Völakirjade amortiseerimise või vabatahtliku või kohustusliku lunastamise ajal. Emitendi võimet refinantseerida Völakirju või muid völakohustusi piiravad ka Emitendi ja/või kontserni rahastamiskokkulepped, mis sisaldavad finantsleppede, mis seavad piiranguid seoses Emitendi/konserni völa rahastamise kokkulepetega. Kui Emitent ei suuda refinantseerida Völakirju või muud tasumata völakohustust või kui sellist rahastamist on võimalik saada üksnes ebasoodsatel tingimustel, võib see avaldada märkimisväärset negatiivset mõju Emitendi tegevusele, finantsseisundile ja Emitendi võimele täita oma kohustusi, sealhulgas lunastada või refinantseerida Völakirju.

Risk seoses täiendava völakohustuse võtmisega

Völakirjatingimuste kohaselt on Emitendil lubatud võtta täiendavat völgga, tingimusel et selline völg võetakse kooskõlas Völakirjatingimustega, mis näevad ette teatavad piirangud täiendava völa võtmisele (sh säte, mis sätestab selle, mida loetakse lubatud völgadeks, kohustuse allutada teatavad völgnevused Völakirjadest tulenevatele nõuetele jne). Lisaks sellele ei tohi Fondi finantsvõimendus kunagi ületada 65% tema vara väärtusest. Kui Emitent võtab märkimisväärset lisavölgga, mis on Völakirjadega samaväärse nõudeõiguse järguga, suureneb nende nõuete arv, millel oleks võrdne õigus saada tulu, sealhulgas need, mis on seotud Emitendi võimaliku maksejõuetusega. Lisaks sellele on kõik sätted, millega antakse, väidetavalt antakse või loobutakse kolmandatele isikutele tagatisõiguse loomisest, nagu näiteks negatiivne pant, kolmandate isikute suhtes ebaefektiivsed, kuna: i) tegemist on lepingulise kokkuleppega, mis on siduv ainult selle lepingulise kokkuleppe pooltele; ii) Eestis puuduvad eriseadused, mis annaksid negatiivse pantimiskohustuse või -kohustuse saajaile eelisseisundi kolmandate isikute nõuete suhtes; ning iii) Eestis ei ole registrit ega avalikku registrit, mille kaudu saaks esitada negatiivseid pantimiskohustusi eelisseisundi saamiseks. Kui Emitent rikub oma kohustusi, mis tulenevad sellistest kohustustest ja kokkulepetest, ning loob tagatise kolmanda isiku kasuks, saab selline kolmas isik kehtiva ja täitmisele pööratava tagatise panditud vara suhtes.

Lisaks võib Emitent olla kohustatud refinantseerima teatavad või kõik oma tasumata völad või võtma täiendavaid völggu, kuid Emitendi võimet oma völgasid edukalt refinantseerida või võtta täiendavaid völggu piiravad Völakirjatingimustes sätestatud kohustused.

Intressimäär ja inflatsiooniga seotud risk

Völakirjad on emiteeritud ujuvintressimääraga. Seetõttu ei ole mingit garantiid, et Völakirja intressimäär tõuseb tõusvas keskkonnas sama intensiivselt kui turuintressimäärad. Selle tulemusena võib Völakirjaomaniku jaoks realiseeruda intressimäärarisk, mille puhul Völakiri võib olla turu intressimääraga võrreldes alatootlik.

Teisest küljest võib intressimäär ka ülespoole liikuda ja suurendada Emitendi kupongimakseid, mis võib kaasa tuua riski, et Emitent ei suuda täita oma maksekohustusi ja seetõttu võib Emitent oma intressimakseid mitte tasuda.

Omanikuõiguste puudumine

Investeering Völakirjadesse on investeering völainstrumentidesse, mis ei anna mingit juriidilist või tegelikku osalust Emitendi omakapitalis ega mingit hääleõigust või õigust saada dividende või muid õigusi, mis võivad tuleneda omakapitaliinstrumentidest. Järelikult ei saa Völakirjaomanikud mõjutada Emitendi juhtkonna otsuseid, mis puudutavad näiteks Emitendi kapitalistruktuuri. Völakirjad kujutavad endast Emitendi tagamata völakohustust, mis annab Völakirjaomanikele ainult sellised õigused, mis on sätestatud Völakirjatingimustes. Völakirjade väärtust võivad mõjutada Emitendi osakuomanike tegevused, mille üle Völakirjaomanikel puudub kontroll.

Osakuomanike õigused ja kohustused seoses Völakirjadega

Vastavalt Fondi Tingimustele on Fondivalitsejal Fondi arvel õigus emiteerida völaväärtpabereid ja osakuomanike nõusolekut ei ole vaja völaväärtpaberite, näiteks Völakirjade, emiteerimiseks ja/või börsil noteerimise otsustamiseks. Emitendi otsus võtta völaväärtpaberite emiteerimise teel täiendavat völgga või Emitendi suutmatust refinantseerida oma völakohustusi (sealhulgas

Võlakirju) soodsatel tingimustel, võib avaldada negatiivset mõju Emitendi finantsseisundile ja seega ka osakuomaniku investeringu kasumlikkusele.

Võlakirjaomanike koosolekuga seotud riskid

Võlakirjatingimused sisaldavad teatavaid tingimusi seoses Võlakirjaomanike koosolekute või kirjalike menetlustega, mida võib korraldada Võlakirjaomanike huvidega seotud küsimuste lahendamiseks. Võlakirjatingimused lubavad, et määratud häälteenamus seob kõiki Võlakirjaomanikke, sealhulgas Võlakirjaomanikke, kes ei ole osalenud ja hääletanud tegelikul Võlakirjaomanike koosolekul või kirjalikus menetluses või kes on hääletanud nõutavast häälteenamusest erinevalt, otsustega, mis on tehtud nõuetekohaselt kokku kutsutud ja läbi viidud Võlakirjaomanike koosolekul või kirjalikus menetluses. Sellega kaasneb oht, et Võlakirjaomanik on seotud otsusega, millega ta ei nõustu.

Võlakirjade muudatused seovad kõiki Võlakirjaomanikke

Võlakirjatingimused sisaldavad sätteid, mis võimaldavad Võlakirjaomanikel kaaluda nende huve üldiselt mõjutavaid küsimusi. Võlakirjaomanike otsused (sealhulgas Võlakirjatingimuste muudatused), mille suhtes kohaldatakse kindlaksmääratud häälteenamuse nõudeid, on siduvad kõigile Võlakirjaomanikele, sealhulgas ka Võlakirjaomanikele, kes ei hääletanud, ja Võlakirjaomanikele, kes hääletasid häälteenamusega vastuolus oleval viisil. See võib põhjustada muu hulgas rahalist kahju kõigile Võlakirjaomanikele, sealhulgas Võlakirjaomanikele, kes ei hääletanud, ja Võlakirjaomanikele, kes hääletasid häälteenamusega vastuolus oleval viisil.

Võlakirjaomanike esindamine

Agent esindab Võlakirjaomanikke Võlakirjade suhtes vastavalt Võlakirjatingimustele. Seega ei ole Võlakirjaomanikul õigust esitada Emitendi vastu otseselt mingeid Võlakirjadega seotud hagiid. Siiski on võimalik, et Võlakirjaomanik esitab teatud olukordades Emitendi vastu oma hagi, mis võib ebasoodsalt mõjutada Emitendi vastu suunatud meetmete teostamist, sealhulgas Võlakirjade kiirendamist. Selleks et Agent saaks Võlakirjaomanikke esindada näiteks kohtus, peavad Võlakirjaomanikud võib-olla esitama kirjaliku volikirja kohtumenetluseks. Kui kõik Võlakirjaomanikud ei esita sellist volikirja, võib see avaldada negatiivset mõju sellisele kohtumenetlusele.

Võlakirjatingimuste kohaselt on Agendil, kes on Võlakirjaomanike huvide kaitsja, õigus mõnel juhul teha otsuseid ja võtta meetmeid, mis seovad kõiki Võlakirjaomanikke. Järelikult võib Agendi tegevus sellistes küsimustes mõjutada Võlakirjaomaniku õigusi vastavalt Võlakirjatingimustele viisil, mis oleks mõnele Võlakirjaomanikule ebasoovitav.

Puudub tagatis seoses seaduste või tavade muutumisega

Võlakirjadele kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi. Võlakirju reguleerivad Eesti seadused (sealhulgas, kuid mitte ainult maksuseadused) ja regultatsioonid võivad Võlakirjade tähtaja vältel muutuda ning välja võivad tulla uued kohtuotsused ja/või kasutusele võidakse võtta uued haldustavad. Enne Võlakirjade lunastamist toimuvate võimalike seadusemuudatuste või määruste või uute kohtuotsuste või halduspraktika mõju kohta ei saa anda mingit kindlustunnet. Seega võib selline muudatus avaldada olulist negatiivset mõju Võlakirjadega seotud õigustele ja Võlakirjaomanike positsioonile üldiselt (sealhulgas, kuid mitte ainult, võimalikele maksukohustustele seoses Võlakirjadega).

Ebasoodsad muutused Võlakirjadega tehtavate tehingute või Võlakirjadega seotud kupongimaksete saamise suhtes kohaldatavas maksusüsteemis võivad põhjustada Võlakirjaomanike maksukoormuse suurenemist ja seega võib see avaldada negatiivset mõju Võlakirjadesse tehtud investeringu tootlusele.

Võlakirjade kauplemisele lubamisega seotud riskid

Noteerimise ja turu likviidsusriskid

Emitent taotleb Võlakirjade noteerimist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Kuigi Emitent ja Fondivalitseja teevad kõik endast oleneva, et Võlakirjad edukalt noteerida, ei saa tagada, et Võlakirjad noteeritakse ja võetakse kauplemisele.

Lisaks ei saa olla kindel, et Võlakirjadega hakatakse Nasdaq Tallinna börsil aktiivselt kauplema, ning ei ole mingit garantiid, et Nasdaq Tallinna börsil tekib või säilib aktiivne kauplemisturg Võlakirjade suhtes. Seega ei pruugi investoritel olla võimalik müüa oma Võlakirju hinnaga, mis on võrdne vahetamise ajal kehtinud hinnaga.

Lisaks sellele ei ole Võlakirjad üldjuhul Võlakirjaomaniku taotlusel lunastatavad (välja arvatud teatud tingimustel, mis on välja toodud Võlakirjatingimustes), mis tähendab, et Fondivalitseja ei lunasta Võlakirju Võlakirjaomaniku taotlusel enne Võlakirjade lõpliku lunastamistähtaega. Võlakirjaomanik saab oma Võlakirju võõrandada üksnes börsil kaubeldes või börsiväliselt kolmanda isikuga kokkulepitud hinna eest.

Turu volatiilsuse risk

Võlakirjade turuhind ja kauplemissaht võivad oluliselt kõikuda, reageerides mitmete tegurite, sealhulgas Võlakirjade likviidsusele järelturul, muutustele Emitendi tegelikes tulemustes ning investorite ja analüütikute ootustele tema tulevaste tulemuste suhtes, kinnisvaraturu ja üldiste majandustingimuste arengule, võrreldavate ettevõtete hindadele ja üldistele aktsiaturu suundumustele. Emitendil ja Fondivalitsejal puudub kontroll selliste tegurite üle nagu üldised makromajanduslikud ja aktsiaturu suundumused. Kuna avalikult kaubeldavate väärtpaberite hinnad võivad nii tõusta kui ka langeda, ei pruugi Võlakirju omandavad investorid saada neid järelturul ostuhinna eest või sellest kõrgema hinnaga müüa.

Fondile kehtivad väärtpaberite emiteerimisega seotud regulatiivsed ja õiguslikud riskid

Kui Emitent laseb teatavas jurisdiktsioonis või teatavasse jurisdiktsiooni välja Võlakirju või muid väärtpabereid, siis võidakse Emitendile kohaldada kohaliku õiguse alusel või reguleerivate ametiasutuste kehtestatud registreerimis-, esitamise- või kvalifikatsiooninõudeid või väljalase 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 või õiguslik menetlus, mille tulemusena võidakse kehtestada trahvid või meetmed või võtta Fondivalitseja vastutusele kahjude eest.

4. VÕLAKIRJADE ÜLDINE KIRJELDUS

4.1. SISSEJUHATUS

Käesolevas jaotises on Võlakirjade üldine ja laiaulatuslik kirjeldus. Selle eesmärk pole olla kõikehõlmav kokkuvõte ning see ei hõlma kõiki Võlakirjade üksikasju.

Vastavalt Fondi Reeglitele on Fondivalitsejal Fondi arvel õigus emiteerida võlaväärtpabereid ning võlaväärtpaberite emiteerimise või börsil noteerimise otsustamiseks ei ole nõutud Osakuomanike nõusolekut. Fondivalitseja avalikustas osakuomanikele teavet seoses võlakirjade kavandatava emissiooniga kogu ettevalmistava perioodi jooksul börsiteadete vahendusel (11. november 2022, 3. märts 2023, 3. mai 2023).

Fondivalitseja on (Emitendi nimel) kiitnud heaks Võlakirjatingimused ja Võlakirjade emiteerimise ning otsustanud 3. mail 2023. aastal taotleda Võlakirjade noteerimise Nasdaq Tallinna nimekirjas. Võlakirjad emiteeriti 8. mail 2023.

Võlakirjad on üksnes Fondi kohustused.

4.2. VÕLAKIRJADE LIIK JA KLASS

Võlakirjad on allutamata võlakirjad esialgse nimiväärtusega 100 000 eurot. Võlakirjade ISIN-kood on EE3300003235. Emitent on emiteerinud kokku 420 Võlakirja nimiväärtusega 100 000 eurot. Emitent on taotlenud kõigi emiteeritud Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsil.

1. augustil 2023 lunastas Emitent ennetähtaegselt osa Võlakirjadest summas 7 500 003 eurot. Võlakirjade nimiväärtus oli enne lunastamist 42 000 000 eurot ja pärast lunastamist 34 499 997 eurot. Võlakirjade osalise lunastamisega kaasnes nimiväärtuse muutus, mille tulemusena on uus nimiväärtus 82 142,85 eurot Võlakirja kohta.

Võlakirjad on Emitendi otsesed, üldised, tingimusteta, allutamata ja tagamata kohustused ning need on igal ajal samaväärsed kõigi Emitendi otseste, üldiste, tingimusteta, allutamata ja tagamata kohustustega, ilma et neid eelistataks omavahel, kui Võlakirjatingimustes ei ole sätestatud teisiti.

4.3. VORM JA REGISTREERIMINE

Võlakirjad on dematerialiseeritud arvestuslikus vormis ja need ei ole nummerdatud. Võlakirjad on kantud Registrisse.

4.4. REASTAMINE JA ALLUTAMINE

Ükski reitinguagentuur ei ole andnud Võlakirjadele krediitdireitingut.

Võlakirjad on Emitendi otsesed, üldised, tingimusteta, allutamata ja tagamata (vt lisateavet allpool jaotises 4.8 – „Tagatis“) kohustused ning need on igal ajal samaväärsed kõigi Emitendi otseste, üldiste, tingimusteta, allutamata ja tagamata kohustustega, ilma et neid eelistataks omavahel.

Tütarettevõtjate, Sidusettevõtjate ja/või Tütarettevõtjate Sidusettevõtjate krediitilepingust tulenevate nõuete rahuldamine on selgesõnaliselt allutatud kõigi Võlakirjaomanike Võlakirjadega seotud nõuete eelnevale täielikule ja tingimusteta maksmisele

Võlakirjaomanikele. Kõik nõuded, mis tulenevad mis tahes krediidilepingutest Tütarettevõtjate, Sidusettevõtjate ja/või Tütarettevõtjate Sidusettevõtjatega, on allutatud Võlakirjaomanike nõuetele, mis tulenevad käesolevatest Võlakirjatingimustest.

4.5. VALUUTA

Võlakirjad on nomineeritud eurodes.

4.6. INTRESS JA TOOTLUS

Võlakirjade intress on 8% + 3 kuu EURIBOR aastas ja võlakirjadelt makstakse intressi kord kvartalis. Võlakirjad kannavad intressi nimiväärtuse suhtes kohaldatava intressimäära alusel (nagu on määratletud Võlakirjatingimustes) alates Võlakirjade emiteerimise kuupäevast kuni Võlakirjade vastava lunastamiskuupäevani (kaasa arvatud). Intress määratakse kindlaks ajavahemiku tegeliku päevade arvu alusel 365-päevase kalendriaasta kohta, st kasutatakse ACT/365 päevaarvestust.

Kõik Võlakirjatingimuste kohased maksed või tagasimaksed või Võlakirjade tagasiostuga seotud summad makstakse isikule, kes on Võlakirjade omanikuna registreeritud asjaomasele maksekuupäevale eelneval arvestuspäeval. Selguse tagamiseks olgu välja toodud, et selliseks arvestuspäevaks viies tööpäev enne mis tahes sellist maksekuupäeva.

Võlakirjade hinnanguline tootlus tähtajani oli emiteerimise kuupäeval 11,281%. Lõpptähtajani saadav tootlus arvutatakse emiteerimise kuupäeval emiteerimishinna alusel, kui Emitent maksaks intressi igal Intressimaksepäeval kuni lõpliku lunastamistähtpäevani (st 8. mai 2028), eeldades, et Võlakirja kehtivusaja jooksul makstud intressid investeeritakse uuesti sama määraga ja et Võlakirja suhtes ei kohaldata: i) kohustuslikku ennetähtaegset lunastamist enne emiteerimise kuupäeva esimesele aastapäevale vahetult eelnevat tööpäeva ja ii) vabatahtlikku ennetähtaegset lunastamist enne kuupäeva, mis jääb 12 (kaksteist) kuud enne lõplikku lunastamistähtpäeva. See ei näita tulevast tootlust ja tegelik tootlus võib erineda sõltuvalt erinevatest aspektidest, sealhulgas konkreetse Võlakirja eest makstavast hinnast, Võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest ja EURIBOR-i kõikumisest.

4.7. VÕLAKIRJADE LÕPPTÄHTAEG

Võlakirjad on emiteeritud 5-aastase tähtajaga ja lunastatakse täielikult lõplikul lunastamistähtpäeval.

Kohustuslik ostuoptsoon

Emitent lunastab Võlakirjad kogunimiväärtusega 20 000 000 eurot esimese aasta jooksul alates emiteerimise kuupäevast. Lunastamine võib toimuda mis tahes tööpäeval pärast emiteerimise kuupäeva kuni tööpäevani, mis eelneb emiteerimise kuupäeva esimesele aastapäevale. Võlakirjad lunastatakse hinnaga Võlakirja kohta, mis on võrdne saja (100,00) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma, pluss ennetähtaegse lunastamise preemia, mis on null koma viis (0,5) protsenti iga täispika kuu eest (kusjuures osalised kuud loetakse täispikkadeks kuudeks) alates kuupäevast, mil Emitent tegelikult kasutab kohustuslikku ostuoptiooni, kuni emiteerimise kuupäeva esimese aastapäevani.

Lunastamine toimub Võlakirjade nimiväärtuse vähendamise teel.

Vabatahtlik ostuoptsoon

Emitent võib lunastada kõik, kuid mitte üksnes osa Võlakirjadest täielikult:

- (a) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 30 (kolmkümmend) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja nelja (104,00) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma;
- (b) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 27 (kakskümmend seitse) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja kolme koma viie (103,50) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma;
- (c) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 24 (kakskümmend neli) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja kolme (103,00) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma;
- (d) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 21 (kakskümmend üks) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja kahe koma viie (102,50) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressiga;
- (e) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 18 (kaheksateist) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja kahe (102,00) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma;
- (f) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 15 (viisteist) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja ühe koma viie (101,50) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma;
- (g) mis tahes tööpäeval, mis on pärast kuupäeva, mis on 12 (kaksteist) kuud enne lõplikku lunastustähtpäeva, hinnaga, mis võrdub saja (100,00) protsendiga Nimiväärtusest koos kogunenud, kuid maksmata intressidega ja muude summadega, mida Emitent peab seoses Võlakirjadega maksma.

Müügioptsoon

Võlakirjaomanikel on õigus nõuda, et kõik või ainult osa tema Võlakirjadest ostetaks tagasi, kui toimub noteerimise lõpetamine või noteerimine ebaõnnestub (nagu on täpsemalt kirjeldatud Võlakirjatingimustes).

Vastavalt Võlakirjatingimustele tähendab noteerimise lõpetamine olukorda, kus:

- (a) Emitendi fondiosakud ei ole enam noteeritud ja lubatud kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil või mõnel muul reguleeritud turul või
- (b) Emitendi noteeritud Osakutega kauplemine eespool nimetatud börsidel on peatatud viieteistkümneks (15) järjestikuseks tööpäevaks (kui Nasdaq Tallinna Börsil või asjaomasel reguleeritud turul (vastavalt vajadusele) on samal ajal kauplemine avatud) või
- (c) Emitendi Võlakirjadega kauplemine asjaomasel reguleeritud turul on peatatud viieteistkümneks (15) järjestikuseks tööpäevaks (kui Nasdaq Tallinna börsil või asjaomasel reguleeritud turul (vastavalt vajadusele) on samal ajal kauplemine avatud).

Kui investor ostab Võlakirju järelturult pärast Võlakirjade noteerimist Nasdaq Tallinna börsil ja eespool kirjeldatud noteerimise lõpetamine leiab aset, on iga investoril õigus nõuda sellele investorile kuuluvate Võlakirjade osalist või täielikku tagasiostmist vastavalt Võlakirjatingimuste jaotises 12.5 sätestatud korrale ja hinnaga.

4.8. TAGATIS

Võlakirjad on tagatud Leedu seaduste alusel asutatud äriühingule BH Meraki UAB, mis on registreeritud Leedu äriregistris registrikoodiga 304875582 ja asub aadressil Eitminų 3, Vilnius, Leedu, kuuluvale kinnisvarale seatud esimese järjekoha hüpoteegiga. Tagatise võib vabastada Võlakirjatingimustes sätestatud korras pärast Võlakirjade kohustusliku osalise ennetähtaegse lunastamise täielikku lõpuleviimist (nagu on kirjeldatud eespool jaotises 4.7 pealkirja „Kohustuslik ostuoptsoon“ all), tingimusel et:

- (a) kontserni võlakohustuste kattekordaja (arvutatakse vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule) on üks koma kakskümmend (1,20) või suurem, ja
- (b) kontserni omakapitali suhtarv (arvutatakse vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule) on kolmkümmend seitse koma viis (37,5) protsenti või suurem.

Kui tagatis vabastatakse Võlakirjatingimustes ettenähtud korras, käsitatakse lunastamata Võlakirju tagamata võlainstrumentidena ja Võlakirjaomanikud oleksid Emitendi maksejõuetuse korral tagamata võlausaldajad.

4.9. VÕLAKIRJADEGA SEOTUD ÕIGUSED

Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud Võlakirjatingimustes, mis on lisatud käesolevale Prospektile lisana C. Võlakirjaomanike peamised õigused, mis tulenevad Võlakirjadest ja Võlakirjatingimustest, on õigus Võlakirjade lunastamisele ja õigus saada intressimakseid. Võlakirjad on vabalt ülekantavad ja kõik Võlakirjade ülekanded toimuvad vastavalt Võlakirjatingimustele.

Võlakirjadest tulenevaid õigusi võivad Võlakirjaomanikud kasutada vastavalt Võlakirjatingimustele ja kohaldatavale õigusele. Võlakirjatingimuste kohaselt lahendatakse kõik vaidlused Emitendi ja Võlakirjaomaniku vahel sõbralike läbirääkimiste teel ning kui sõbralikud läbirääkimised ei anna mõistliku aja jooksul tulemust, lahendavad nad vaidluse Eesti kohtutes, kusjuures esimese astme kohtuks on Harju Maakohus. Võlakirjadest tulenevad nõuded aeguvad vastavalt kohaldatavast õigusest tulenevatele tingimustele.

Pärast Võlakirjade kavandatavat noteerimist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas avalikustatakse teave Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu.

4.10. AGENT

Vastavalt Võlakirjatingimustele nimetatakse Agent tegutsema iga Võlakirjaomaniku esindajana kõigis Võlakirjadega seotud küsimustes vastavalt Võlakirjatingimustele ning iga Võlakirjaomaniku nimel kõigis Võlakirjaomaniku valduses olevate Võlakirjadega seotud kohtu- või vahekohtumenetlustes, sealhulgas Emitendi likvideerimise, lõpetamise, likvideerimise või maksejõuetuse korral. Agent ei vastuta Võlakirjaomanike ees kahju eest, mis tuleneb tema poolt Võlakirjatingimuste alusel või nendega seoses tehtud või tegemata jäetud toimingutest, välja arvatud juhul, kui see on otseselt põhjustatud tema hooletusest või tahtlikust eksimusest. Agent ei vastuta Võlakirjaomanikele tekitatud kaudse kahju eest. Agent võib olla advokaadibüroo, konsultatsioonifirma või muu teenusepakkuja, kes tegutseb võlakirjaomanike agendina või väärtpapieragendina, sealhulgas selliste isikute asutatud eriotstarbeline ühing.

4.11. KOHALDATAV ÕIGUS

Võlakirjatingimused ja kõik neist tulenevad või nendega seotud lepinguvälised kohustused on reguleeritud ja tõlgendatavad vastavalt Eesti seadustele.

4.12. NOTEERIMINE JA KAUPLEMISELE VÕTMINE

Emitent on taotlenud Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 25. oktoober 2023. Kuigi Emitent teeb kõik endast oleneva ja rakendab nõuetekohast hoolt, et tagada Võlakirjade noteerimine ja kauplemisele lubamine, ei saa Emitent ega Fondivalitseja tagada Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Kui Võlakirju ei noteerita ja ei võeta Nasdaq Tallinna börsil kauplemisele, on tõenäoline, et Võlakirjade järelturg ei kujune välja, Võlakirjadele ei ole avalikku ja

sõltumatut turuhinda ning investor ei pruugi olla võimeline järgima oma investeerimisteesi, sealhulgas eelkõige seoses Võlakirjade müügiga, nagu ette nähtud.

Võlakirjade kauplemisele lubamisega seotud hinnangulised kogukulud on 25 000 eurot.

5. PAKKUMISE JA NOTEERIMISE PÕHJUS, TULU KASUTAMINE

Pakkumisest saadud tulu kasutati täielikult Lunastatud Võlakirjade lunastamise finantseerimiseks. Emitent kaalus Lunastatud Võlakirjade refinantseerimiseks erinevaid refinantseerimisstruktuure peaaegu aasta jooksul ja jõudis järeldusele, et Võlakirjade emiteerimine sellistel tingimustel, nagu see lõpuks toimus, oli kõige optimaalsem, võttes arvesse turuolukorda emiteerimise ajal. Lisaks selgus esialgsete investoritega peetud arutelude ja läbirääkimiste käigus, et investorid - võttes arvesse Võlakirjade põhitingimusi - eelistavad laenu andmise asemel investeerida võlakirjade kaudu. Emitendi pikaajaline eesmärk on kasutada 50% finantsvõimenduse strateegiat. Vastavalt Fondi Tingimustele ei tohi Fondi finantsvõimendus ületada 65% selle varade väärtusest. Võimalus võtta soodsatel tingimustel laenu määngib olulist rolli investeerimisstrateegias ja raha väljamaksetes Osakuomanikele.

Emitent emiteeris Võlakirjad osaliselt Võlakirjaomanikele nii, et Võlakirjaomanikud tasusid Võlakirjade eest Lunastatud Võlakirjadega (st Lunastatud Võlakirjade vahetamine (ingl. k. *roll-over*) Võlakirjadesse). Seetõttu ei saanud Emitent seoses emissiooniga rahalist tulu kogu emissiooni tegeliku summa ulatuses.

Emitent kavatseb Võlakirjad lunastada varade võõrandamisest saadava tulu arvelt. Emitent ei välista siiski võimalust, et Võlakirjade lunastamine võib toimuda (vähemalt osaliselt) refinantseerides Võlakirjad odavama pangalaenuga või omakapitali väärtpaberite avaliku või mitteavaliku pakkumise käigus kaasatud vahendite abil.

Vastavalt Võlakirjatingimustele on Emitent kohustatud taotlema Võlakirjade noteerimist. Võlakirjatingimustest tuleneva kohustuse täitmiseks on Emitent esitanud asjakohase taotluse Võlakirjade noteerimiseks. Võlakirjad noteeritakse üksnes selleks, et võimaldada praegustel Võlakirjaomanikel kaaluda Võlakirjade müümist ja potentsiaalsetel investoritel kaaluda Võlakirjade ostmist. Emitent ei ole teadlik, kas mõni praegustest Võlakirjaomanikest kasutab tegelikult pärast noteerimise lõpuleviimist võimalust Võlakirjadega kaubelda ning finantsvahendajate poolt Võlakirjade pakkumine ei ole noteerimise käigus ette nähtud. Emitent ei saa vahendeid Võlakirjade noteerimisest.

6. ETTEVÖTTE ÜLDTUTVUSTUS

6.1. FONDI ÜLDANDMED

Emitent on kinnisvarafond, mis investeerib peamiselt kinnisvarasse, kinnisvara portfelliges ja/või kinnisvaraettevõttesse. 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 5299008IKT93E4SA0G49.

Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, on Emitendi fondivalitseja. Lisateave Fondivalitseja kohta on toodud jaotises 6.9.2 „Fondivalitseja“.

Fondi Reeglid 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 Reeglid on toodud Prospekti lisa 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 Osakuid esindavad Rootsi hoidmistunnistused on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil.

6.2. OSAKUD JA OMANDISTRUKTUUR

Üldteave osakute ja SDR-ide kohta

Fondivalitseja on Fondi nimel osakuid emiteerinud, et koguda kapitali investeringute tegemiseks. Osakud emiteeritakse ja neid hoitakse elektrooniliselt registrikande vormis, väljastamata ühtegi sertifikaati. Uued Osakud registreeritakse Eesti väärtpaberite registris ISIN-koodiga ISIN EE3500110244. Osakuid esindavad Rootsi hoidmistunnistused on registreeritud Euroclear Rootsi juures, ISIN SE0018689820 (edaspidi „SDR“). Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on emiteeritud osakute koguarv 119 635 429, mis sisaldab Osakuid esindavate SDR-ide emitendi Nordic Issuing AB valduses olevat 24 077 945 osakut.

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.

SDR-id on emiteeritud Rootsi kroonides. SDR-id luuakse Rootsi seaduste alusel ja nende suhtes kohaldatakse Rootsi seadusi. SDR-id on vabalt ülekantavad vastavalt selle turu eeskirjadele, kus SDR-id on kauplemisele lubatud, ning vastavalt väärtpaberite keskkodepositooriumi eeskirjadele ja SDR-i omaniku vastavale väärtpaberikonto pakkujale.

Osakuomanikud

Registripidaja poolt peetava Registri kohaselt on 6. oktoobri 2023. aasta seisuga ligikaudu 3200 Osakuomanikku. Tegelikke Osakuomanikke (sealhulgas esindaja registreeritud Osakuid) arvatakse aga olevat üle 4500. Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi suurim Osakuomanik SWEDBANK AB/ NORDIC ISSUING AB, kellele kuulub 20,13% Osakute koguarvust. Kuna Emitendil on üht liiki Osakuid, pole mingeid erinevusi Osakutega seotud hääleõiguses. Käesoleva 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 võiks(id) hiljem põhjustada muudatusi kontrollis Emitendi üle.

Osakuomanikud, kellele kuulub 6. oktoobri 2023. aasta seisuga kokku üle 5% Osakutest, on esitatud allpool toodud tabelis.

Seisuga 31. detsember 2022

	Osakute arv	Protsent
SWEDBANK AB / NORDIC ISSUING AB	24 077 945	20,13%
Swedbank AB Clients	15 368 614	12,85%
SEB AB/S WM AB – Swedish CL Pool	14 238 391	11,90%
Raiffeisen Bank International AG	9 468 676	7,92%
SEB banka AS	6 839 760	5,72%

Swedbank AB Client ja SEB AB/S WM AB – Swedish CL Pool tegutsevad esindajakonto omanikene. Swedbank AB / Nordic Issuing AB hoiavad osakuid SDR omanike jaoks Rootsis.

6.3. FONDI STRUKTUUR

Emitent on lepinguline fond, mitte juriidiline isik. Seega ei kuulu Emitent kontserni.

6.4. FONDI ÕIGUSLIK SEISUND

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

Avaldamine järelevalveorganitele

Emitendi avalikustatavad regulatiivsed andmed on jaotatud kolme kategooriasse: i) Emitendi finantstulemusi käsitlev teave; ii) teabe avalikustamine Emitendi investoritele tehtavate rahaliste väljamaksete kohta; ning iii) muude erinevate küsimuste avalikustamine. Emitent on määruse (EL) 596/2014 kohaselt avaldanud viimase 12 kuu jooksul järgmist teavet.

Kuupäev	Avaldamine
<i>Emitendi finantstulemustega seotud avaldamised</i>	
8. august 2023	Baltic Horizon Fundi 2023. aasta I poolaasta konsolideeritud auditeerimata tulemused
9. mai 2023	Baltic Horizon Fundi 2023. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata tulemused
31. märts 2023	Baltic Horizon Fundi 2022. aasta auditeeritud tulemused
2. veebruar 2023	Baltic Horizon Fundi 2022. aasta IV kvartali konsolideeritud auditeerimata majandustulemused
7. november 2022	Baltic Horizon Fundi 2022. aasta III kvartali konsolideeritud auditeerimata tulemused
8. august 2022	Baltic Horizon Fundi 2022. aasta I poolaasta konsolideeritud auditeerimata tulemused
<i>Emitendi investoritele tehtud rahaliste väljamaksetega seotud avaldamised</i>	
28. juuli 2022	Avaldatud teave Fondi investoritele tehtud rahalise väljamakse kohta summas ligikaudu 1,56 miljonit eurot ning teave investoritele Fondi tegevustulemist tehtud väljamaksete kogusumma kohta kaheteistkümne kuu jooksul enne viimase väljamakse tegemist.
<i>Erinevate küsimustega seotud teabe avaldamine</i>	
17. mai 2023	Teave Duetto I ja II büroohonete müügi kohta Leedus Vilniuses
30. märts 2023	Ajakohastatud teave kavandatava võlakirjaprogrammi ja kestlikkusvõlakirjade raamistiku avaldamise kohta
21. november 2022	Baltic Horizon Fund kavandab kestlikkusvõlakirjaprogrammi

6.5. JUHTIMINE

6.5.1. FONDI JUHTIMISSTRUKTUUR

Fondi Tingimuste ja IFS-i kohaselt jaguneb Fondi valitsemine Fondi 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 6.9.2 „Fondivalitseja“.

6.5.2. 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 ostmine.

6.5.3. FONDI NÕUKOGU

Vastutus

Nõukogu tegutseb üksnes nõuandja pädevuses ja Fondivalitseja jääb vastutavaks fondi valitsemisega 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;
- muud 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 ega seotud kümne suurema Osakuomanikuga lähtudes kümme päeva enne Üldkoosoleku kuupäeva omatavatest Osakutest, või olema Osakuomanikega mitteseotud sõltumatu liige.

Nõukogu liikmed nimetatakse ametisse vähemalt kaheks aastaks.

Prospekti kuupäeva seisuga on nõukogu liikmed järgmised isikud.

<u>Nimi</u>	<u>Sünniaeg</u>	<u>Kuuluvus</u>	<u>Töökogemus</u>	<u>Ametisse nimetamise kuupäev</u>	<u>Ametiaja lõpp</u>
Andris Kraujins	1963	Sõltumatu	Kogemus investeerimise ja kinnisvarahalduse valdkonnas Balti riikides alates 2001. aastast	2. juuni 2016	tähtajatu
Per Møller	1967	Sõltumatu	Mitu aastat kogemust auditeerimisteenuste, varahalduse ja kinnisvarainvesteeringute valdkonnas Põhjamaades ja Balti riikides	2. juuni 2016	tähtajatu
Raivo Vare	1958	Sõltumatu	Mitu aastat kogemust finants-, transiidi- ja logistikavaldkonnas ning kinnisvarasektorites Balti riikides	2. juuni 2016	tähtajatu
David Bergendahl	1962	Sõltumatu	Mitmeaastane kogemus ettevõtte juhtimises ja kinnisvarainvesteeringutes Põhjamaades ja Venemaal	11. november 2016	tähtajatu

Andris Kraujins. Hr Kraujins, sündinud 1963. aastal, on Fondi Nõukogu liige. Hr Kraujins on viimase viieteistkümne 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. aastal, 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 magistriraadi ettevõtlusmajanduse ja auditeerimise erialal.

Raivo Vare. Hr Vare, sündinud 1958. aastal, 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. aastal, 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 Rootsisis kahe avaliku kinnisvarainvesteeringute ettevõtte juhatusse.

Fondivalitseja ei ole teadlik mis tahes ettevõtete sundlikvideerimisest, milles kes tahes Nõukogu liikmetest on 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 31. detsembri 2022. aasta seisuga 854 808 Fondi Osakut, mis moodustab 0,72% kõigist Osakutest. 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. Kohaliku äriühingu õiguse alusel kuuluvad Fondile osauhinguna asutatud SPV-d (st osauhing (OÜ) Eestis, *sabiedrība ar ierobežotu atbildību* (SIA) Lätis ja *uždaroji akcinė bendrovė* (UAB) Leedus).

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 6.9.8 „Varahaldusteenus“. SPV ja vara igapäevane juhtimine on üldjuhul mõne juhatuse liikme või peadirektori ülesanne, kui peadirektor on ametisse nimetatud. Piisava riskijuhtimise ja teadlikkusel 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.

6.6. 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 see on 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, „Finantsinspeksioonile esitatavate fondivalitseja aruannete sisu, koostamise alused ja esitamise ning fondivalitseja omavahendite aruandluse kord“ lisa 2 ja rahandusministri määruse nr 105, 22.12.2017, „Raamatupidamise Toimkonna juhendite kehtestamine“

Lisa 2 – Raamatupidamise Toimkonna juhendid nr 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“. Osakuomanikud tunnistasid ja jagasid Fondivalitseja arusaama 19. juunil 2018 toimunud Osakuomanike iga-aastasel üldkoosolekul.

Valitsemistasu

Fondivalitsejale makstakse Fondi valitsemise eest Valitsemistasu Fondi arvelt (edaspidi „Valitsemistasu“). Valitsemistasu arvutatakse järgmiselt.

- Valitsemistasu arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Pärast iga kvartalit arvutatakse Valitsemistasu järgmise kvartali esimesel pangapäeval (edaspidi „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 (edaspidi „Turukapitalisatsioon“)).
- 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 seeriatega, 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 allpool toodud 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 sisse makstud keskmise kapitaliga (arvutatakse igakuiselt) ületavad 8% aastas, on Fondivalitsejal õigus Tulemustasule summas 20% summast, mis ületab 8% (edaspidi „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 investeringuid ja omandamisi ja jätkuinvesteringuid 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 tuhat 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);
- Emitendi Nõukogu liikmele 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 investeeringute 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 investeeringute 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 ehituskulusid, arenduskulusid ja -tasusid, maakleritasusid, arhitektide tasusid, detailplaneeringutega seotud ja muude konsultantide kulusid. Investeerimiskulusid ei käsitleta kuludena, vaid pigem Emitendi investeeringutena.

Kinnisvarainvesteeringutega seotud lepingulised kohustused

6. veebruaril 2020 sõlmis Fond Leedus kahes etapis ehitatava Vilniuses Meraki arendusprojekti ehituslepingu. Pärast Meraki hoone esimese etapi valmimist ei ole Meraki arendamisega seotud kapitalikohustusi. Meraki arenduskulud ulatusid 31. detsembri 2022. aasta seisuga esimese etapi puhul 19,5 miljoni euroni. Teise etapi arenduskulud hinnatakse uuesti enne ehituse algust. Fondil ei ole muid olulisi kohustusi seoses kinnisvaraobjektide ostmise, ehitamise ja arendamisega.

6.7. 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.

6.8. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

Investeermiseesmärk

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.

Emitent võtab oma investeerimisotsuste tegemise protsessis arvesse jätkusuutlikkusrisiki ning keskkonnaalaseid, sotsiaalseid ja äriühingu üldjuhtimisega seotud kaalutlusi ning kasutab investeerimisettepaneku vormi eraldi keskkonnaalaste, sotsiaalsete ja äriühingu üldjuhtimisega seotud kaalutluste hindamise osana. Emitent hindab iga uut investeringut, tuginedes investeerimisettepaneku vormil, mille Emitent esitab partneritele, keskkonnaalaste, sotsiaalsete ja äriühingu üldjuhtimisega seotud küsimustele antud vastustele ning tutvub ka üksikasjadega enne investeerimisotsuse tegemist. Dokumentis käsitletavat teemat hõlmavad muu hulgas energiatõhususe andmeid, süsinikdioksiidi heitkoguseid, keskkonna- ja sotsiaalsete riskide hindamist, kliimaga seotud riske, vastavust netonullheite eesmärgi saavutamisele 2030. aastaks, EL-i taksonoomia ühtlustamist (sealhulgas olulise kahju tekitamise riski uurimist ja minimaalseid kaitsemeetmeid). Fondivalitseja tuvastab ja analüüsib jätkusuutlikkusrisike oma riskijuhtimisprotsessi osana. Fondivalitseja integreerib jätkusuutlikkusriskid ka investeerimisotsuste tegemise protsessi. Osana enne iga sihtinvesteringut tehtud hoolsusmeetmetest analüüsitakse selliste investeringute jätkusuutlikkusrisike, võttes arvesse enne investeerimisotsuse tegemist kogutud teavet ja andmeid. Sellise teabe ja andmete ulatus võib olenevalt konkreetsest juhtumist erineda sõltuvalt sihtinvesteringu profiilist.

SFDR-i tähenduses on Fond liigitatud SFDR-i artikli 8 kohaseks finantstooteks. Fond edendab muu hulgas keskkonnaalaseid ja/või sotsiaalseid omadusi SFDR-i artikli 8 tähenduses. Varahaldusstrateegias rõhutatakse jätkusuutlikkust, jälgides tarbimisnäitajaid ja parandades Fondi varade keskkonnategevuse tulemuslikkust pikas perspektiivis. Emitent on avaldanud jätkusuutlikkusega seotud teabe (<https://www.baltichorizon.com/sustainability-related-disclosures/>) ja keskkonnaalased, sotsiaalsed ja juhtimisega seotud kohustused (*ESG Commitment*, <https://www.baltichorizon.com/esg-commitment/>) Emitendi Veebisaidil.

Varaportfell

Pärast Domus PRO kompleksi võõrandamist 2023. aasta alguses ja Duetto võõrandamist 2023. aasta juuni alguses koosneb Baltic Horizon Fundi mitmekesine kinnisvaraportfell 12 rahavoogu tootvast kinnisvarast Balti riikide pealinnades. Baltic Horizon usub, et ta on loonud tugeva jaekaubandus- ja bürooportfelli, millel on tuntud ja pikaajalised rentnikud, sealhulgas kohalikud kaubandusjuhid, riiklikud rentnikud, lähedalasuvad ühisteenuste keskused ja juhtivate rahvusvaheliste ettevõtete Baltikumi peakorterid. Fondi keske asukohaga ostukeskused on kogu 2022. aasta jooksul ja 2023. aasta alguses kiiresti taastunud COVID-19 pandeemia negatiivsetest mõjudest. Kaubanduskeskuste rentnike kogukäive kasvas kogu aasta jooksul jõudsalt ja saavutas tipptaseme 2022. aasta detsembris. 2023. aasta I poolaastal näitas kaubanduskeskuste rentnike kogukäive märkimisväärset kasvu, ületades 2022. aasta I poolaasta näitajaid muljetavaldava 15-25% võrra kõigis keske asukohaga jaemüügiavarades. Kuigi külastatavus on endiselt madalam kui enne pandeemiat, on Fondis täheldatud külastatavuse pidevat kasvu kõigil jaemüügiobjektidel. Näiteks kasvas 2023. aasta I pooles Postimaja SC ja Europa SC külastatavus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vastavalt 7% ja 13%. Lisaks sellele on Galerija Centrs hiljuti avatud BURZMA toitlustusala tekitanud 23%-lise külastatavuse kasvu võrreldes eelmise aastaga, mis on aidanud kaasa Galerija Centrs üldise tulemuslikkuse paranemisele. BHF-varade puhul on selge suundumus: kliendid kulutavad külastuste ajal rohkem, kuid külastused on harvemad ja keskenduvad teatavatele ostudele. Turismisektori elavnemine annaks kindlasti täiendava tõe külastatavusele, sest Galerija Centrs ja Postimaja on alati olnud turistide ostude tegemise tippkohad. Prognooside kohaselt taastub 2023. aastal Baltimaades pandeemia eelnev turismi tase, mis avab uued kasvuvõimalused.

Europa SC rekonstrueerimine lõpetati 2022. aasta III kvartalis. Europa SC alade taaselustamine tõi kaubanduskeskusele uut tähelepanu, suurendades selle atraktiivsust rentnike ja klientide jaoks. Europa SC näitas 2023. aasta I poolaastal renditegevuse aktiivsuse tõusu, kusjuures Fond sõlmis edukalt tehinguid kokku 1071 ruutmeetri ulatuses üheksa rentnikuga, sealhulgas selliste tuntud nimedega nagu PiPilates, Optometrijos Centras, Codekus ja teised. Toiduhalli Dialogai ja muude renoveeritud alade avamine on loonud Viiniuse kesklinna kontoritöötajatele suurepärase väärtuspakkumise. Fondi jaemüügiimeeskonna eesmärk on viia ellu sarnaseid taaselustamisprojekte Galerija Centrs ja Postimaja piirkonnas, et valmistuda järgmiseks jaemüügiüksiks.

Muutused Europa SC-s on muutunud tugevaks kasvumustriks külastatavuse, müügi ja muude oluliste põhinäitajate osas. Ümberehitus avaldas Europa SC netorenditulu suhtes ajutiselt negatiivset mõju 2022. aasta I-III kvartalis täiendavate ühekordsete kulude tõttu, kuid renditulu on pärast ümberehituse lõpuleviimist ja kõigi uute rendilepingute algust pidevalt taastunud. Üks Põhjamaade juhtivaid kinnisvarafirmasid Newsec on alates oktoobrist määratud uueks kinnisvara- ja rendipartneriks Europa SC-s eesmärgiga kasutada täielikult ära renoveerimistöid ja positiivset rendimeeleolu.

Fond lõpetas 2022. aasta septembris kaasaegse B-klassi büroohoone Meraki ehitamise I etapi. Kaks Meraki bürootorni umbes 15 800 m² renditavate büroopindadega arendatakse kahes etapis. Esimeses etapis ehitati esimene Meraki bürootorn ja parkimismaja kogu objektile. Esimene torn võeti renditegevuseks kasutusele juba 2022. aasta III kvartalis. Kokku saab esimeses tornis pakkuda rentnikele

8113 m² renditavat netopinda. Fondide eesmärk on saada valmivale hoonele BREAAAM-i sertifikaat „Suurepärane“. Fond ei katse lähikuudel teha Meraki projekti suuremaid investeringuid, välja arvatud rentnike sisustamise tehtavaid sissemaksid.

Koos Meraki hoone valmimisega lõpetas Fond büroohotelli ehitamise, et rahuldada väiksemate rentnike nõudlust väiksemate ühispindadega ruumide järele. Ruumid on täielikult sisustatud, mis võimaldab rentnikel kohe pärast rendilepingu sõlmimist sisse kolida. Esimesed rentnike sisustustööd lõpetati 2022. aasta III kvartali lõpus ja esimesed rentnikud kolisid ruumidesse 2022. aasta septembris. Meraki hakkas renditulu teenima 2022. aasta oktoobrist. Aktiivne uute rentnike otsimine jätkub ja viimastel kuudel on toimunud mitu positiivset läbirääkimist.

BURZMA toiduhalli avamine ja edukad läbirääkimised uute rentnikega, sealhulgas Galerija Centrsis rahvusvahelise moebrändiga ARKET, on loonud tugeva aluse selle tegevustulemuse kasvuks. Uuel kontseptsiooni kohaselt on toiduhallis Grab&Go tsoon kiirtoidu armastajatele, Rest&Taste tsoon aeglase toidu nautimiseks ja terrass, kust avaneb vaade Riia vanalinnale. 11 restorani ja baariga toiduhall hõlmab ligi 1500 ruutmeetrit. Lisaks eeldatakse, et käimasolevad läbirääkimised uute rendilepingute sõlmimiseks, eriti sünergistlike toiduhalli rentnikega, nagu pagaritöökojad, tippasemel restoranid ja muud uued ankurrentnikud, toovad kaasa edasise kasvu.

Pandeemia ajal võtsid paljud Balti riikide büroosegmeni rentnikud kasutusele kaugtöö, kui töö iseloom seda võimaldas. Samal ajal selgub vestlustest ka see, et töötajad soovivad naasta kontoritesse, sest sotsiaalset suhtlemist ja koostööd füüsilistel kohtumistel hinnatakse endiselt kõrgelt. Kontoritöö uus reaalsus nõuab suurt paindlikkust ja multifunktsionaalseid ruume tõhusaks kontoripindade haldamiseks.

Kontorisegmenis toimusid pandeemia ajal muutused töömeetodites, kusjuures paljud rentnikud võtsid võimaluse korral kasutusele kaugtöö. Töötajate hulgas kasvab siiski soov naasta kontoritesse, et suhelda ja teha produktiivset koostööd füüsilises keskkonnas. Muutuva kontorireaalsusega toimetulekuks on Baltic Horizon taaselustanud suuremaid vabu büroopindu, muutes need paindlikeks tööruumideks, et rahuldada väiksemate üürnike vajadusi. Sellised algatused nagu North Stari büroohotell ja sarnased kontseptsioonid Merakis on andnud soodsaid tulemusi.

Vastuseks arenevale turudünaamikale osaleb Fond aktiivselt praeguste vabade ja tulevaste büroopindade rentimisega, eriti arvestades EMERGN-i otsust vähendada oma rendipinda LNK-s ja SEB eelseisvat lahkumist Upmalas Birojist. Nende vabade pindade täitmiseks on võetud ennetavaid meetmeid, kusjuures Fond tagab Upmalas Birojis ligikaudu 3000 ruutmeetri rentniku pakkumist, et osaliselt kompenseerida eelseisvat vabu pinda. Lisaks käivad intensiivsed läbirääkimised, et tagada Lincona hoones maksimaalne täituvus, ning LNK hoones otsitakse uusi väikerentnikke vabade pindade jaoks. Vaatamata väliste väljakutsetele on bürooportfell endiselt tugev tänu fikseeritud rendilepingutele ja Fondi pakutavatele paindlikele lahendustele. Rendiindeksid on märganud olulist rolli bürooportfelli tulemuste kasvus.

Tabel 6. Olemasoleva kinnisvaraportfelli andmed, 31. detsember 2022 (ja 30. juuni 2023, kui selgelt välja toodud)

Objekt	Omandamise kuupäev	Sektor	Õiglane väärtus tuhandetes eurodes (seisuga 31. detsember 2022) ¹	Õiglane väärtus tuhandetes eurodes (seisuga 30. juuni 2023) ²	Renditav pind, m ² (seisuga 30. juuni 2023)	Vaba pind (seisuga 31. detsember 2022)	Vaba pind (seisuga 30. juuni 2023)
Vilnius							
Europa SC	2. märts 2015	Jaekaubandus	35 658	35 747	17 051	14,5%	16,4%
North Star	11. oktoober 2019	Büroo	21 788	20 368	10 579	0,0%	1,5%
Meraki ³	10. september 2022	Büroo	17 330	16 240	8 275	69,1%	67,8%
Müüdid (pärast 31. detsembrist 2022)							
Domus Pro Office ⁴	1. oktoober 2017	Büroo	8 040	-	-	8,6%	-
Domus Pro Retail Park ⁴	1. mai 2014	Jaekaubandus	17 047	-	-	1,5%	-
Duetto ⁴	22. märts 2017	Büroo	18 845	-	-	2,4%	-

Duetto II ⁴	27. veebruar 2019	Büroo	20 253	-	-	0,0%	-
Kokku Vilnius			138 961⁵	72 355	35 905	12,8%	23,9%
Riia							
Galerija Centrs	13. juuni 2019	Jaekaubandus	67 130	66 854	19 293	19,4%	19,1%
Upmalas Biroji	30. august 2016	Büroo	20 961	20 045	10 459	1,2%	1,2%
Vainodes I	12. detsember 2017	Büroo	18 010	17 220	8 128	0,0%	0,0%
LNK Centre	15. august 2018	Büroo	17 000	15 260	7 450	0,0%	53,1%
Sky Supermarket	1. jaanuar 2013	Jaekaubandus	5 761	5 480	3 259	1,5%	0,0%
Kokku Riia			128 862	124 859	48, 589	8,0%	16,0%
Tallinn							
Postimaja	13. veebruar 2018	Jaekaubandus	26 715	23 088	9 232	4,4%	4,4%
Lincona	1. juuli 2011	Büroo	15 200	14 180	10 775	8,5%	14,2%
Coca Cola Plaza	8. märts 2013	Vaba aeg	14 385	14 180	9 139	0,0%	0,0%
Pirita	16. detsember 2016	Jaekaubandus	9 000	8 820	5 425	7,4%	1,9%
Kokku Tallinn			65 300	58 520	34 571	5,0%	5,9%
KOKKU KINNISVARAINVESTEERINGUD			333 123	255 734	119 065	9,5%	15,4%

¹ Värskeima 31. detsembri 2022 seisuga hindamise ja tunnustatud kasutusõigusega vara alusel.

² Värskeima 30. juuni 2023 poolaasta seisuga hindamise ja tunnustatud kasutusõigusega vara alusel.

³ Fond lõpetas Meraki hoone esimese torni arendamise 2022. aasta septembris. Renditulu teenitakse alates 2022. aasta oktoobrist.

⁴ Fond lõpetas BH Domus PRO UAB, millele kuuluvad Domus Pro kaubandusala ja büroohooned, ning BH Duetto UAB, millele kuuluvad Duetto I ja Duetto II, võõrandamise.

⁵ Selguse tagamiseks olgu öeldud, et õiglase väärtus, 000 eurot (seisuga 31. detsember 2022) sisaldab ka varasid, mis müüdi pärast 31. detsembrit 2022.

Kõik portfelli hooned olid kasutusel ja tootsid renditulu. Emitendi kinnisvaraportfelli suurus oli 255,7 miljonit eurot õiglasest väärtusest (koos Meraki arendusprojektiga) ja 119,1 tuhat m² renditavat pinda 30. juuni 2023 aasta seisuga (vt tabel 6). Emitendi poolt 2023. aasta I poolaastal läbi viidud varade (sh IFRS16 kasutusõiguse varade) iga-aastase hindamise kohaselt oli Galerija Centrs SC suurim osalus, mis moodustas 26,1% portfelli väärtusest. Europa SC oli suuruselt teine objekt, mis moodustab ligikaudu 14,0% kogu õiglasest väärtusest, millele järgnevad Postimaja ja Upmalas Biroji, mis moodustavad vastavalt 9,0% ja 8,0%.

Emitent viis 31. detsembril 2022. aastal läbi portfelli varade aastalõpuhindamise. Emitendi varade (sh IFRS16 kasutusõiguse varade) hinnanguline väärtus 31. detsembri 2022. aasta seisuga oli 333,1 miljonit eurot. Kogu renditav netopind oli 151,9 tuhat m². Galerija Centrs ostukeskus on endiselt suurim objekt, moodustades 20,2% portfelli väärtusest. Europa SC oli portfelli suuruselt teine vara ja moodustas 10,7% kogu õiglasest väärtusest. Emitendi poolt läbiviidud iga-aastane hindamine liigitatakse täieliku ulatusega hindamisaruanneteks.

Kinnisvaraportfell oli väga mitmekesine nii sektorite kui ka asukohtade lõikes. 2022. aasta detsembris moodustasid jaekaubandus- ja büroosegmentid vastavalt 48,4% ja 47,3% arendatud kinnisvaraobjektide kogu õiglasest väärtusest. Ülejäänud 4,3% moodustas Coca Cola Plaza kinokompleks, mis kuulub vaba aja segmenti. 30. juunil 2023 moodustas jaemüügisegment 55% ja büroosegment 40% kogu portfelli õiglasest väärtusest. Vabaajasegment on 30. juuni 2023. aasta seisuga Emitendi varaportfellis esindatud 5% arendatavate kinnisvaraobjektide kogu õiglasest väärtusest.

Asukohta lõikes moodustas 31. detsembri 2022. aasta seisuga Riia 5 kinnisvaraobjektiga 39% (49% seisuga 30. juuni 2023) arendatavate kinnisvaraobjektide kogu õiglasest väärtusest, millele järgnesid Vilnius 7 kinnisvaraobjektiga 42% (28% seisuga 30. juuni 2023) ja Tallinn 4 kinnisvaraobjektiga 20% (23% seisuga 30. juuni 2023).

Erinevate varaklasside vabade pindade ebaühtlane tase – 2023. aasta juunis kogu portfelli puhul 15,4% – näitas tugevat nõudlust büroopindade järele Emitendi kinnistutel, ja väiksemat nõudlus jaemüügivarade järele. 3 hoones – Vainodes I, Coca Cola Plaza, SKY

Supermarket – ei olnud vaba pinda. Upmalas Biroji, North Star, Pirita vabad pinnad moodustasid vähem kui 3% nende renditavast pindalast. Kokku moodustasid vabad pinnad Riias 16,0%, Vilniuses 23,9% ja Tallinnas 5,9%.

Portfelli realiseeritavus

Fondil ei ole piiranguid oma kinnisvarainvesteeringute realiseeritavusele. Fond täidab kõiki eritingimusi ja kohustusi, mis on sätestatud pangalaenulepingutes ja võlakirjaemissiooni tingimustes. Seisuga 31. detsember 2022 täitis Fond kõiki pangalaenulepingutes sätestatud eritingimusi ja kohustusi. 30. juuni 2023. aasta seisuga täitis Fond kõiki pangalaenulepingutes sätestatud eritingimusi ja klausleid, välja arvatud Galerija Centrsi kinnisvara suhtes. Galerija Centrsi kinnisvara (bilansiline laenusumma 30 miljonit eurot) intressiteenuste kattekordaja (ISCR) oli 2023. aasta II kvartali lõpus alla nõutava taseme 1,8. See ei toonud kaasa mingeid tagajärgi, sest Fond sai laenuandjalt ametliku kinnituse nimetatud lepingu rikkumisest vabastamise kohta. Juhtkond jälgib olukorda ennetavalt koos pankadega, et tagada õigeaegne meetmete võtmine.

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 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, leiab jaotisest 6.9.8 „Varahaldusteenus“.

Enamik 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 5-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 7. 10 suurima rentniku rendi kontsentratsioon, 30. juuni 2023

Nr	Rentnik	% kogu aastasest renditulust
1	AS „Latvijas Valsts Meži“ (Läti riigimetsamajandus)	10,3%
2	SEB	8,6%
3	Rimi	8,5%
4	Apollo Cinema	3,9%
5	Valstybinė mokesčių inspekcija (Leedu maksuamet)	2,7%
6	LNK Industries	2,6%
7	New Yorker	2,5%
8	EIS Group	2,2%
9	Swedbank	2,2%
10	Riigi Infosüsteemi Amet	2,0%
10 suurimat rentnikku kokku		45,5%

Fondi rentnikebaas on väga mitmekesine. Fondi tütarettevõtjate 10 suurima rentniku rendi kontsentratsioon on toodud tabelis 7, kus suurim rentnik Läti riigimetsandus annab 10,3% aastasest renditulust ja kõik 10 suurimat rentnikku 45,5%.

6.8.1. DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Vastavalt Fondi Tingimustele kavatakse Fondivalitseja jaotada Emitendi rahavooge (edaspidi „dividendid“). Emitent seab pikaajaliseks eesmärgiks teha Osakuomanikele väljamakseid vahemikus 80% genereeritud puhasrahavoost (arvutust selgitatakse tabelis 8) ja

realiseerimata P&L kirjetega korrigeeritud puhaskasumist². Jaotus põhineb Emitendi lühiajalistel ja pikaajalistel tulemusprognosidel. Fondivalitsejal on õigus jaotada dividende vähem kui 80% genereeritud puhasrahavoost, kui Emitendi likviidsus on ohus. Fondivalitseja on heaks kiitnud raha jaotamise sageduse muudatused.

Tabel 8. Genereeritud puhasrahavoo arvutamise valem

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

Tabel 8 illustreerib ajaloolisi dividendimakseid. Alates esmasest avalikust pakkumisest 2016. aasta juunis on Emitent jaotanud dividende igas kvartalis – kooskõlas oma kord kvartalis makstavate dividendide eelneva strateegiaga. 2022. aastal otsustas Emitent muuta dividendimaksete sagedust poole aasta peale. Kuni käesoleva Prospekti kuupäevani on välja kuulutatud kokku 24 kvartaalset dividendimakset: 2 makset 2022. aasta kasumi jaotamiseks, 4 makset 2021. aasta kasumi jaotamiseks, 4 makset 2020. aasta kasumi jaotamiseks, 4 makset 2019. aasta kasumi jaotamiseks, 4 makset 2018. aasta kasumi jaotamiseks, 4 makset 2017. aasta kasumi jaotamiseks ja 2 makset 2016. aasta kasumi jaotamiseks. Viimased 4 kvartalidividendi (alates 2022. aasta I kvartalist kuni 2022. aasta IV kvartalini) moodustavad 0,026 eurot osaku kohta, mis teeb aastaseks dividenditootluseks 4,5% osaku turuhinnast Nasdaq Tallinna börsil 2022. aasta II kvartali viimasel päeval (0,8966 eurot).

28. juulil 2022 teatas Fond üleminekust poolaasta dividendide maksmisele, et parandada sularahahalduse tõhusust.

2023. aasta Üldkoosolekul tehti teatavaks otsus jätta 2023. aastal dividendimaksed tegemata, et tugevdada Fondi ja selle varade tootlust.

Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi Osakute koguarv 119 635 429. Ajaloolised dividendid korrigeerituna peegeldama Osakute praegust arvu on toodud tabelis 9. Eelmiste perioodide tootlus ei taga tulevast tootlust. Väärtpaberitesse investeerimisega kaasnevad riskid ja ebakindlus, mida on raske prognoosida.

Tabel 9. Dividendi jaotamise ajalugu (2020–2023, II kv) Pärast 2022. aasta II kvartalit väljamakseid pole.

	2020				2021				2022	
	I kv	II kv	III kv	IV kv	I kv	II kv	III kv	IV kv	I kv	II kv
Osaku kohta										
Dividend osaku kohta, EUR	0,015	0,015	0,026	0,011	0,011	0,011	0,017	0,019	0,013	0,013
Viimase 12-kuu dividenditootlus ¹	9,6%	7,2%	7,5%	5,8%	5,4%	5,0%	4,5%	5,4%	6,3%	6,9%
Dividend osaku kohta korrigeerituna osakute arvuga käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga ² , EUR	0,015	0,015	0,026	0,011	0,011	0,011	0,017	0,019	0,013	0,013
Kokku tuhandetes EUR										
Perioodi eest välja kuulutatud dividendid	1701	1701	3111	1316	1316	1316	2034	2273	1555	1555
Perioodi eest makstud dividendid	1701	1701	3111	1316	1316	1316	2034	2273	1555	1555

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

² Sellised kirjed hõlmavad kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumit/kahjumit, kinnisvarainvesteeringute käsutamise puhaskasumit/-kahjumit ja edasilükkunud tulumaksu.

6.8.2. 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 (edaspidi „NAV“ või „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 emiteeritud 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 pangapäeva seisuga. Osaku puhasväärtus arvutatakse ka iga päeva seisuga, mil Osakuid emiteeritakse. Hindamine viiakse läbi vastavalt Fondivalitseja hindamispoliitikale, Fondi Tingimustele 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 6.9.7 „Hindajad“;
- (iii) kinnisvarahindaja koostatud aruandele lisatakse Fondivalitseja sisemine hindamisaruanne.

Emitendi ja Osaku puhasväärtus iga kalendrikuu iga viimase pangapäeva seisuga ja Osaku väljalaskehind tehakse kättesaadavaks Emitendi Veebisaidil, börsiteatega, mis avaldatakse selle kauplemiskoha 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 erakorralist olukorda kujutavate asjaolude esinemise korral, mille tulemusel Emitendile kuuluva vara olulise osa käsutamine või täpne hindamine oleks teostamatu või kui 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 Emitendi Veebisaidil.

6.8.3. FONDI VARA HOIDMINE

Emitendi varad on üldiselt otseselt või kaudselt investeeritud kinnisvarasse või hoitakse neid krediidasutuses hoiustena. IFS-i kohaselt ei kuulu Emitendi varad Fondivalitseja pankrotivarasse ja kui varasid hoiab Depositoorium, ei kuulu varad Depositooriumi pankrotivarasse. Eristamiseks selgelt oma tegevusi Emitendi Fondivalitsejana tema enda tegevusest, määratleb Fondivalitseja investeeringute 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 6.9.3 „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 enda 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.

Teave Fondi kinnisvaraportfelli kohta on esitatud jaotises 6.8 (Äriülevaade – varaportfell).

6.8.4. OLULISED LEPINGUD

Käesolevas jaotises on toodud üldkirjeldus kõige olulisemate lepingute kohta, mille pooleks on Emitent ja Fondivalitseja. 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 peab järgmisi lepinguid Prospekti tähenduses oluliseks: laenulepingud, kinnisvarahalduslepingud, finantsnõustamise lepingud, auditi lepingud.

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

Pangalaenu

Võimalus võtta soodsatel tingimustel laenu mängib olulist rolli investeerimisstrateegias ja raha väljamaksetes Osakuomanikele. Emitent on sõlminud mitmeid laenulepinguid, et rahastada uusi omandamisi või investeerida olemasolevate objektide laiendamisse. 30. juuni 2023. aasta seisuga moodustas pakutav välislaenu finantseerimine 60% portfelli koguväärtusest, millest 16% on rahastatud ettevõtete võlakirjadega.

2022. ja 2023. aastal korraldati järgmised pangalaenu pikendamised.

- 2022. aasta I kvartalis pikendati edukalt Europa SC ja Domus Pro pangalaenu 2024. aasta märtsini, Piriita SC pangalaenu 2026. aasta veebruarini ja SKY SC pangalaenu 2023. aasta jaanuarini samade pankadega. Pikendatud pangalaenude intressimäärasid tõsteti veidi ja panga poolt Leedus rahastatud kinnisvara suhtes kohaldati risttagatist.

- 2022. aasta II kvartalis pikendati Galerija Centrsi pangalaenu edukalt 2024. jaanuarini veidi kõrgema intressimääraga, kuid koos loobumisega pehme LTV klauslist, mis nõuab laenu ennetähtaegset tagasimaksmist. 2022. aasta lõpus pikendati Lincona laenu sama pangaga 2027. aasta detsembrini, kuid siiski kõrgema intressimääraga kooskõlas turutingimustega.
- 2023. aasta I kvartalis pikendati Sky laenu 5 aastaks, CC Plaza laenu 3 aastaks ja Duetto laenu 5 aastaks samade pankadega, kuid siiski kõrgema intressimääraga, mis on kooskõlas turutingimustega.
- 3. augustil 2023 sõlmiti kokkulepe Upmalas Biroji laenu refinantseerimiseks teise pangaga 10,5 miljoni euro eest ja kõrgema intressimääraga, mis on siiski kooskõlas turutingimustega.

Fondivalitseja olulised lepingud

Fondivalitseja leiab, et järgmised lepingud on Prospekti seisukohalt olulised: riski- ja vastavusteenuste leping, muud teenuste lepingud, mis hõlmavad finantsjuhtimisteenuseid, ja aktsionäriaga sõlmitud kontsernidevahelised laenulepingud. Lisateavet lepingute kohta, välja arvatud vastavusteenuse leping, leiate jaotisest 6.9 – „Teenusepakkujad“.

Northern Horizon Capital AIFM Oy ja Fondivalitseja vahel sõlmiti 9. augustil 2017 riski- ja vastavusteenuse leping. Northern Horizon Capital AIFM Oy osutab Fondivalitsejale järgmisi riski- ja nõuetele vastavuse teenuseid vastavalt kohaldatavale nõuetele vastavuse poliitikale:

- kohaldatavate sise-eeskirjade säilitamine ja arendamine;
- vajadusel vastavuskoolituse korraldamine;
- nõustamine nõuetele vastavuse küsimustes;
- tegutsemine kontaktpunktina töötajate nõuetele vastavuse küsimuste puhul;
- iga-aastase vastavuskava koostamine;
- nõuetele vastavuse riskide tuvastamine ja hindamine ning võimalike parandusmeetmete väljapakumine;
- aruandlus vastavusriskide kohta Fondivalitseja juhatusele;
- uute kehtestatud määruste mõju analüüsimine Fondi tegevusele ja vajadusel ettepanekute tegemine sise-eeskirjade muutmiseks;
- klientide kaebuste käsitlemine koostöös Fondivalitsejaga;
- järelevalve sise-eeskirjade täitmise kontrollimise üle seoses vastavusfunktsiooniga;
- Fondivalitseja kõigi suhete korraldamine reguleerivate asutustega seoses nõuetele vastavusega seotud küsimustega, sealhulgas reguleerivate asutuste nõutavate mittefinantsaruannete esitamine;
- järelevalve meetmete üle, mis on võetud kohustuste täitmise piisavuse ja tõhususe puudujääkide kõrvaldamiseks;
- järelevalve selle üle, et Fondivalitseja tegevus oleks kooskõlas asjakohaste õigusaktidega, sealhulgas, kuid mitte ainult, AIFMD (direktiiv 2011/61/EL); ja
- ELi rahapesudirektiivis nõutud rahapesuvastase võitluse asjakohaste menetluste säilitamine, nagu seda kohaldatakse noteeritud üksuse suhtes.

Muude teenuste leping sõlmiti 1. detsembril 2016 Fondivalitseja sõsarettevõtte Northern Horizon Capital UAB-ga. See hõlmab selliseid teenuseid nagu finantsjuhtimine, inimressursid, IT ning olemasolevatele klientidele ja investoritele osutatavad teenused.

Ettevõtetevaheline laenuleping sõlmiti emaettevõtja Northern Horizon Capital A/S-i ja Fondivalitseja vahel 7. juulil 2010 ja seda on hiljem muudetud. Vastavalt sellele laenulepingule teeb Fondivalitseja laenamiseks kättesaadavaks kuni 5 miljonit eurot, mis tuleb tagasi maksta 31. detsembriks 2025. Laenu praegune jääk on 3,4 miljonit eurot.

6.8.5. 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 finantsseisundile või kasumlikkusele.

6.9. TEENUSEPAKKUJAD

6.9.1. ÜLDINE TEAVE

Emitendi peamised teenusepakkujad on Fondivalitseja, Depositoorium, Regstripidaja, 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. Tegelik 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.

6.9.2. 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% häälest. Eesti äriregistris registrikoodi 14341220 all registreeritud osaühingule Northern Horizon Capital JIC OÜ kuulub 13 899 Fondivalitseja aktsiat, mis moodustavad ligikaudu 10% häälest. Northern Horizon Capital JIC OÜ asutati eesmärgiga võimaldada Fondivalitseja tippjuhtidel omandada Fondivalitseja aktsiaid, kusjuures aktsiate enamus kuulub Northern Horizon Capital A/S-ile ja vähemus Fondivalitseja tippjuhtidele. Fondivalitsejal ei ole auditikomiteed ega tasustamiskomiteed.

Fondivalitseja kontaktandmed on järgmised:

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

23. mail 2016. aastal väljastas FI Fondivalitsejale loa tegutseda alternatiivse investeerimisfondi juhina, nagu on määratletud IFS-i § 3 lõikes 5. Enne alternatiivse investeerimisfondi juhi tegevusloa saamist oli Fondivalitsejal investeerimisfondi valitsemise tegevusluba, 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 investeerimishõlmu või investeringute 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 Emitendi (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*, edaspidi „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 tegevusjuhust 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 Võlakirjaomanikud, vastavalt Emitendi 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.

Lisaks investeeringute juhtimisele vastutab Fondivalitseja ka järgmiste ülesannete täitmise eest:

- fondi haldusteenused;
- 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 6.9.5 „Registripidaja”, 6.9.4 „Fondi haldamine” ja 6.9.8 „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 leiab jaotisest 6.6 „Tasud ja kulud”.

Nõukogu ja juhatuse

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/funktsioon	Ametisse nimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
Lars Ohnemus	Nõukogu esimees	24. juuli 2023	24. juuli 2028
Nerijus Žebrauskas	Nõukogu liige	20. märts 2019	20. märts 2024
Daiva Liubomirskiene	Nõukogu liige	5. september 2017	10. august 2027

Lars Ohnemus. Hr Ohnemus, sündinud 1962. aastal, on Northern Horizon Capital AS-i emaettevõtja kaasasutaja ja juhatuse esimees. Lisaks sellele on Lars Kopenhaageni ärikooli (CBS) ettevõtete juhtimise keskuse direktor ja tal on ka doktorikraad CBS-ist. Larsil on üle 25 aasta kogemust kinnisvara valdkonnas ja ta on loonud tugeva rahvusvahelise võrgustiku. Enne Northern Horizon Groupi asutamist töötas Lars juhtivatel ametikohtadel ning tal on ulatuslik kogemus börsil noteeritud ja börsil noteerimata ettevõtete juhatustes. Lars Ohnemus on täna ka erinevatel ametikohtadel Põhjamaade juhatustes.

Nerijus Žebrauskas. Hr Žebrauskas, sündinud 1980. aastal, on Fondivalitseja Nõukogu liige. Pärast Northern Horizon Groupiga ühinemist aastal 2007 on Nerijus töötanud Northern Horizon Groupi Fondi kontrolleri (*Fund Controller*) ja Fondikontrolli juhina. Praegu töötab ta finantsjuhi (*Chief Financial Officer*) ja riskijuhina (*Risk Manager*). Enne Northern Horizon Groupiga ühinemist töötas hr 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 juhatuse liikmete nimed, ametikohad, ametisse nimetamise kuupäev ja ametiaeg Prospekti kuupäeva seisuga.

Nimi	Ametikoht/funktsioon	Ametisse nimetamise kuupäev	Ametiaja lõpp
Tarmo Karotam	Juhatusesimees Fondijuht	17. aprill 2014	30. aprill 2026
Ausra Stankevičienė	Juhatusesimees	17. aprill 2014	30. aprill 2026
Edvinas Karbauskas	Juhatusesimees	3. jaanuar 2023	3. jaanuar 2027

Tarmo Karotam. Hr Karotam, sündinud 1981. aastal, on Fondivalitseja juhatuse 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 juhatuse liige. Enne Northern Horizon Capital kontserniga ühinemist fondi varahoidja ja hiljem Fondi haldusjuhina ning alates 1. märtsist 2019 fondi teenindusdirektorina töötas ta Swedbanki Leedu filiaalis. Tal on äriavaldkonna finantsanalüütiku (*Chartered Financial Analyst*, CFA) kvalifikatsioon. 1998. aastal lõpetas ta Vilniuse Ülikooli (MBA). Lisaks juhatuse liikme ametikohale ettevõtetes Northern Horizon Nordic Aged Care GP S.a.r.l., Northern Horizon Aged Care IV GP S.a.r.l ja Northern Horizon Capital A/S on ta ka Emitendile kuuluvate SPV-de – Nordic Aged Care Fund ja Aged Care IV Fund – juhatuse liige.

Edvinas Karbauskas. Hr Karbauskas, sündinud 1995. aastal, on Fondivalitseja juhatuse liige ja Baltic Horizon Fundi kaasfondivalitseja koos Tarmo Karotamiga. Enne 2018. aastal Northern Horizon Capital grupiga finantskontrolörina liitumist töötas ta Ernst & Young Baltic, UAB-s konsultandina, keskendudes kinnisvarafondidele ja erinevatele finantsjuhtimise küsimustele. Hr Karbauskas on lõpetanud Kaunase Tehnikaülikooli raamatupidamise ja rahanduse bakalaureuseõppe (2017. aastal) ning raamatupidamise ja auditeerimise magistriõppe (2019. aastal).

Dividendid ja dividendipoliitika

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

	2020	2021	2022
Aksia kohta, EUR			
A-aktsiad	28	64	64
B-aktsiad	33	0	0
Kokku tuhandetes EUR			
Väljakuulutatud dividendid*	800	800	800
Makstud dividendid*	800	800	800
*Pärast 20% kinnipeetava maksu mahaarvestamist			

Muu teave juhatuse ja nõukogu kohta

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

Juhatuse liikmele Tarmo Karotamile kuulub seisuga 30. juuni 2023 otseselt ja kaudselt 26 954 Emitendi Osakut, mis moodustavad 0,02% Osakute kogusummast. Lars Ohnemus omab kaudselt 776 694 osakut ja SDR-i Emitendis, mis moodustab 0,65% Osakute kogumahust. Teistel Fondivalitseja juhatuse 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 juhatuse koosseisus.

Fondivalitseja ei ole teadlik ettevõtete sundlikvideerimisest, milles tema Nõukogu liige, Juhatuse liige või Emitendi Nõukogu liige on tegutsenud haldus-, juhtimis- või järelevalveorgani liikme või tippjuhina. Fondivalitseja ei ole teadlik süüdimõistvatest otsustes seoses pettuskuritegude, pankrottide, pankrotivara haldamiste või mis tahes muude ametlike avalike süüdistuste ja/või sanktsioonidega oma Nõukogu, Juhatuse või Emitendi Nõukogu liikmete suhtes. Fondivalitseja ei ole teadlik võimalikest huvide konfliktidest oma Nõukogu, Juhatuse või Emitendi Nõukogu ja Fondivalitseja ja Emitendi kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel. Fondivalitseja ei ole teadlik huvide konfliktist Fondivalitseja sidus- või tütarettvõtjate juhatuse liikmete ning Fondivalitseja ja Emitendi kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel.

6.9.3. DEPOSITOORIUM

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

Vastavalt IFS-ile ja deponitooriumi lepingule, mille Fondivalitseja ja Swedbank AS sõlmisid tähtajatult 3. juunil 2016 (edaspidi „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 vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- Emitendi varaga tehtavate tehingute tegemisel tagamine, et Emitendile makstakse tasu täies ulatuses tavapärase 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 6.8.3 „Fondi vara hoidmine“.

Depositoorium võib delegeerida oma ülesandeid kolmandast isikust teenuseosutajale, tingimusel et i) delegeerimise eesmärk ei ole vältida IFS-i nõuete täitmist; ii) delegeerimiseks on objektiivne põhjus; iii) Depositoorium on rakendanud kõiki vajalikke oskusi, hoolikust ja hoolsust iga kolmanda isiku, kellele ta soovib delegeerida osa oma ülesannetest, valimisel ja määramisel ning rakendab jätkuvalt kõiki vajalikke oskusi, hoolsust ja hoolsust iga kolmanda isiku, kellele ta on delegeerinud osa oma ülesannetest, korrapärase läbivaatamise ja pideva järelevalve teostamisel ning kolmanda isiku poolt talle delegeeritud küsimustega seotud korralduste kontrollimisel; iv) Depositoorium tagab, et kolmandal isikul on talle usaldatud Emitendi või Emitendi nimel tegutseva Fondivalitseja varade olemuse ja keerukuse seisukohalt piisavad ja proportsionaalsed struktuurid ja teadmised ning et kolmanda isiku suhtes kohaldatakse asjaomases jurisdiktsioonis tõhusat usaldatavusnormatiivide regulatsiooni, sealhulgas miinimumkapitalinõudeid, ja järelevalvet; ning v) kolmanda isiku suhtes viiakse korrapäraselt läbi välisaudit, tagamaks, et finantsinstrumendid on tema valduses.

Kolmas isik võib oma ülesanded edasi delegeerida 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 delegeeritud, poolt hoitavate Emitendi varade kadumise eest. Hoitava finantsinstrumenti kadumise korral tagastab Depositoorium põhjendamatu viivitusega Emitendile või Emitendi nimel tegutsevale Fondivalitsejale sama tüüpi finantsinstrumenti 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 kirjeldus on toodud jaotises 6.6 „Tasud ja kulud“.

6.9.4. 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, Jogailos 4, Business Centre 2000, LT-01116 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 delegeerinud 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).

6.9.5. REGISTRIPIDAJA

Osakute registrit peab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 14306553 all (edaspidi „Registripidaja“). Vastavalt Eesti väärtpaberite 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.

6.9.6. EUROCLEAR SWEDEN

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

6.9.7. 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 värskemaid ettevõttevälised kinnisvarahindamised tehti 30. juunil 2023. Portfelli hindamise kokkuvõtlik aruanne on esitatud lisa B. Kõik hindamised teostasid Colliers Internationali litsentseeritud hindajad.

Tallinnas asuva Postimaja, Lincona, Coca Cola Plaza ja Pirita objekti hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Eesti Vabariigis registrikoodi 11330404 all registreeritud osahinguga Colliers International Advisors OÜ litsentseeritud hindajad. Colliers International Advisors OÜ on asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel. Colliers International Advisors OÜ registreeritud aadress on Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valukoja tn 8/1, 11415, ja telefoninumber registrijärgses asukohas on +372 6160 777.

Riias asuva Galerija Centrsi, Upmalas Biroji, Vainodes I, LNK Centre'i ja Sky Supermarketi kinnisvara hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Läti Vabariigis registrikoodi 40103255403 all registreeritud piiratud vastutusega äriühinguga Colliers International

Advisors SIA litsentseeritud hindajad. Colliers International Advisors SIA on asutatud ja tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel. Newsec Valuations LV SIA registreeritud aadress on Satekles 2B, Riga, LV-1050, Läti, ja registrijärgne telefoninumber on +371 67783333.

Leedus asuva North Stari, Europa ostukeskuse, Meraki kinnisvara hindamise eesmärgil koostasid hindamisaruanded Leedu Vabariigis registrikoodi 302424118 all registreeritud piiratud vastutusega äriühingu UAB Colliers International Advisors litsentseeritud hindajad. UAB Colliers International Advisors on asutatud ja tegutseb Leedu Vabariigi seaduste alusel. UAB Colliers International Advisors registreeritud aadress on J. Jasinskio 12, LT-01112 Vilnius, Leedu, ja telefoninumber registrijärgses asukohas on +370 52491212.

6.9.8. 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.

Seetõttu paneb Fondivalitseja suurt rõhku tugeva varahaldusettevõttest partneri valimisele oma kinnisvara igapäevase haldustegevuse jaoks.

- CPB Real Estate Services OÜ, Eesti Vabariigi seaduste alusel registrikoodiga 14760200 registreeritud osaühing, registrijärgse aadressiga Maakri tn 19/1-43, Tallinn, EE-10145, Eesti. Prospekti kuupäeva seisuga pakub CPB Real Estate Services OÜ teenuseid järgmistele Tallinnas asuvale kinnisvaraobjektidele: Lincona, Coca Cola Plaza, Pirita ja Postimaja.
- CPB Real Estate Services SIA on Läti Vabariigi seaduste alusel registrikoodiga 40003945157 registreeritud osaühing, mille registrijärgne aadress on Zaļā 1, Rīa, LV-1010. Prospekti kuupäeva seisuga pakub CPB Real Estate Services SIA teenuseid ettevõtjatele Upmāls Biroji, Sky Supermarket, Vainodes I, LNK ja Galerija Centrs Rīas.
- Censeo MB, Leedu Vabariigi seaduste alusel registrikoodiga 304183908 registreeritud väikeühing, mille registrijärgne aadress on Juodvarnių g. 61, Vilnius, Leedu. Prospekti kuupäeva seisuga osutab Censeo MB teenuseid North Starile Vilniuses.
- Newsec Property Management LT UAB, Leedu Vabariigi seaduste kohaselt registrikoodiga 300050216 registreeritud osaühing, mille registrijärgne aadress on Konstitucijos 21B, Quadrum North, 8 aukštas, Vilnius, LT-01103 Leedu. Prospekti kuupäeva seisuga osutab Newsec Property Management LT UAB teenuseid Europa SC-le Vilniuses.

Alates 1. septembrist 2021 hangitakse kinnisvarahaldusteenused CPB Real Estate Services OÜ/SIA/UAB-lt. CPB Real Estate'i ettevõtted on tegutsenud Balti riikides varahalduse ja juhtimise vallas 12 aastat. Enne CPB Real Estate Servicesile üleminekut hangiti kinnisvarahaldusteenused BPT Real Estate'i ettevõtjalt. Alates 1. oktoobrist 2022 võttis Newsec Property Management LT üle Europa SC juhtimise.

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.

6.9.9. SDR-i AGENT

Osakud on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil hoiutunnistusena. Osakute, mida esindavad SDR-id, hoidmiseks ja SDR-ide väljastamiseks Euroclear Swedenis on Fondivalitseja sõlminud teenuslepingu Nordic Issuing AB-ga (edaspidi „SDR-i Agent“). SDR-i Agent on Rootsi aktsiaselts, mis asutati Rootsi seaduste kohaselt 6. augustil 2021 ja registreeriti Rootsi äriregistris (rootsi keeles:

Bolagsverket) 1. oktoobril 2021. aastal. SDR Agendi äriregistri number on 559338-2509 ja LEI-kood 984500GDE2B75614AC61. SDR-i Agendi registreeritud aadress on Stortorget 3, SE-211 222, Malmö, Rootsi. SDR-i Agent on investeerimisühing, kellel on SFSA tegevusluba investeerimisteenuste osutamiseks litsentsinumbri 64612 all.

SDR-i Agendi pakutavad teenused hõlmavad järgmist:

- SDR-ide registreerimine Euroclear Swedenis;
- uute SDR-ide väljaandmine ja SDR-ide üleandmine Euroclear Swedenis süsteemi esindajatele;
- hoiustamise aluseks olevad Osakute, mida Nasdaq Stockholmi börsil esindavad SDR-id, hoidmine ja haldamine Eestis;
- korporatiivsete toimingute haldamine seoses SDR-ide omanikega.

6.9.10. VANDEAUDIITORID

IFS-i kohaselt on Emitendil audiitor ja Emitendi majandusaasta aruanne peab olema auditeeritud. Vastavalt IFS-ile nimetab Fondivalitseja Nõukogu Emitendi audiitori ametisse.

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 finantsteavet 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta auditeerisid KPMG Baltics 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 finantsteavet 31. detsembril 2022 lõppenud aasta kohta auditeerisid Ernst & Young Baltic AS-i audiitorid.

7. FINANTSTEABE ESITAMINE

7.1. ÜLDINE AVALDUS

Arvestades dünaamilist ja keerulist tegevuskeskkonda, on Fondi juhtkond juhtinud tõhusalt tegevust keskkonnas, mida iseloomustavad muutused ja raskused. Viimastel aastatel on kinnisvaraturg laiemalt, sealhulgas meie Fond, seisnud silmitsi mitmete väliste murrangutega, eelkõige COVID-19 pandeemia, Ukraina-Vene konflikti, energia- ja ehituskulude suurenemise ning EURIBOR-i intressimäärade tõusu mõjuga. Need arengud on investeerimiskeskonda põhjalikult ümber kujundanud, mõjutades Fondi finantsseisundit ja tingides vajaduse kohandada meie strateegilist lähenemisviisi.

Fond on aktiivselt rakendanud ümberkujundamisemeid oma keske asukohaga varades, mis hõlmavad uuendatud kontseptsioonide kasutuselevõttu ja uute ankurrentnike ligimeelitamist. Fondi juhtkonna eesmärk on viia lõpule praegu vabade pindade ümberkujundamine, rakendada uusi varakontseptsioone ja kindlustada uued ankurrentnike rendilepingud eelseisva 12-24 kuu jooksul. 2023. aasta esimesel poolaastal kasvas Fondi varade puhaskasum 7,5% võrreldes 2022. aasta I poolaastaga, mis rõhutab Fondi võimet indekseerida olemasolevate rentnike renti ja avada väärtust uute rendilepingute kaudu. Me järgime hoolikalt mitmeid kulusäästustrateegiaid, et säilitada tegevuse kasumlikkust ja vähendada suurenevate kulude mõju. Need strateegilised algatused koos portfelli renditulu eeldatava taastumisega peaksid potentsiaalselt tasakaalustama kõrgendatud laenukulust tulenevaid probleeme.

Lisaks sellele on Fond jätkuvalt pühendunud põhivara strateegilisele võõrandamisele. Nende müügitehingute tulud teenivad kahte eesmärki: esiteks kustutada võlakirjaemissiooni lühiajaline osa, vähendades tõhusalt meie võlakohustusi, ja teiseks tagada oluline rahastamine kapitalimahutuste ja rentnike kohandamise kulude katmiseks meie kinnisvaraportfelli ja strateegiliste algatuste raames. Osana jätkuvatest jõupingutustest finantspositsiooni parandamiseks peab Fond aktiivselt läbirääkimisi kõigi järgmise 12 kuu jooksul lõppevate pangalaenude refinantseerimiseks, kusjuures mitmed varad on juba saanud meie pangapartneritelt positiivseid finantseerimissoovitusi. Fond jätkab oma omakapitalibaasi tugevdamise võimaluste uurimist järgmistel perioodidel eesmärgiga vähendada finantsvõimendust, et saavutada laenu ja väärtuse suhe alla 50%.

7.2. NAV

Allpool toodud tabelis kirjeldatakse Fondi vara puhaväärtust (NAV) finantsaruannete alusel ja EPRA NAV-i, vara pikaajalise puhaväärtuse mõõtu, mis esitatakse potentsiaalsetele investoritele lisateabe andmiseks. Fond võttis vastu Euroopa avaliku kinnisvara (EPRA) avaldatud uue parimate tavade soovitus (BPR), mis asendas selle vana EPRA puhaväärtuse 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 puhaväärtus (NDV). Peale vara puhaväärtuse näitajate avaldamise

raamatupidamise vahe- ja aastaaruannetes esitab Fond igakuiselt vara puhasväärtuse näitajad, viimatised seisuga 31. august 2023 (0,9863 eurot Osaku kohta).

Tabel 10. NAV-i meetrika, tuhandetes EUR (kui ei ole märgitud teisiti)

	31. dets 2021	31. dets 2022	30. juuni 2023
	auditeeritud	auditeeritud	auditeerimat a
NAV (finantsaruannete kohaselt)	132 584	133 655	118 504
IFRS NAV Osaku kohta, EUR	1,11	1,12	0,99
Tühistamised:			
Tuletisinstrumentid	865	(1837)	(1638)
Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud tulumaksu vara	(36)	156	103
Kinnisvarainvesteeringu õiglase ja maksuväärtuse erinevusega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused	8763	9969	5154
EPRA NRV	142 176	141 943	122 123
EPRA NAV Osaku kohta, EUR	1,19	1,19	1,02
Osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429

Allikas: 2023
põhineb Fondi

auditeerimata konsolideeritud vahefinantsaruannetel 30. juunil 2023 lõppenud 6-kuulise perioodi kohta, Emitendi auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetel 2021-2022. aasta kohta.

Fondi viimane NAV, 30. juuni 2023. aasta vahearuanandes avaldatud puhasväärtus oli 118,5 miljonit eurot, mis vastab 0,9905 eurole osaku kohta, võrreldes 133,7 miljoni euroga ehk 1,1172 euroga osaku kohta 2022. aasta lõpus. Kuna Fondi sihiks on maksta Osakuomanikele enamus genereeritud rahavoogudest välja dividendidena, peegelduvad Osaku puhasväärtuse muutused peamiselt omatavate varade õiglase väärtuse kasvus. Fondi IFRS NAV 2022. aasta detsembri lõpu seisuga oli 1,1172 eurot Osaku kohta ja EPRA NAV 1,1865 eurot Osaku kohta.

30. juuni 2023. aasta lõpuks vähenes Fondi NAV 118,5 miljoni euron (31. detsembri 2022: 133,7 miljonit EUR). Võrreldes 2022. aasta lõpu NAV-iga kasvas Fondi NAV 11,3%. 31. detsembri 2022. aasta seisuga tõusis IFRS NAV osaku kohta 1,1172 euron (31. detsember 2021: 1,1082 eurot), samal ajal kui EPRA netokapitali ja EPRA taastamise netoväärtus kasvasid 1,1865 euron osaku kohta (31. detsember 2021: 1,1884 eurot). EPRA realiseerimise puhasväärtus oli 1,1143 eurot ühiku kohta (31. detsember 2021: 1,1086 eurot). EPRA NRV ja pikaajalise NAV-i näitaja arvutati Euroopa kinnisvarasektori ettevõtjate liidu (*European Public Real Estate Association*, EPRA) poolt oma parimate tavade suunistes (*Best Practices Recommendations* (veebuar 2022³)) antud määratluse ja arvutamissuuniste kohaselt. EPRA kohaselt oli EPRA NRV mõõt 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 varad (1,8 miljonit eurot 31. detsembril 2022), mis kajastab intressimäära vahetus- ja ülempiiri lepingute õiglast väärtust. See vara realiseeruks üksnes siis, kui leping lõpetatakse. Fond kavatseb siiski hoida lepinguid kuni nende lõppemiseni, mis toob kaasa vara tühistamise.
2. Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud maksukohustus (156 tuhat eurot 31. detsembril 2022). See kohustus realiseeruks üksnes siis, kui intressimäära vahetus- ja ülempiiri lepingud (millest räägiti eespool) lõpetatakse. Lepingute hoidmine nende lõppemiseni tühistab seotud maksukohustuse.
3. Edasilükkunud maksukohustus, mis on seotud kinnisvarainvesteeringute õiglase ja maksustamisväärtuse erinevustega ning muude edasilükkunud maksukohustustega (10,0 miljonit eurot 31. detsembril 2022). Maks tuleks tasuda üksnes siis, kui varad müüakse. Fond on siiski tähtajatu ja investeerib varasse pikaajaliselt.

³ Avalikult kättesaadav aadressil <https://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>.

Kinnisvarainvesteeringute väärtusega seoses ei ole korrigeerimised vajalikud, kuna nad on Fondi bilansis kajastatud õiglas väärtuses – kooskõlas EPRA NRV määratlusega. Fondi viimane, 31. juuli 2023. aasta EPRA NRV oli 122,3 miljonit eurot ehk 1,0220 eurot Osaku kohta.

2019. aasta oktoobris avaldas EPRA uued parimate tavade suunised (*Best Practices Recommendations*, BPR)², mis jõustusid 1. jaanuaril 2020 algavate arvestusperioodide puhul ja mille Fond on vastu võtnud 31. detsembril 2022 lõppenud 12-kuulise perioodi finantsnäitajate esitamiseks. Uus EPRA BPR võttis kasutusele kolm uut vara puhasväärtuse näitajat: EPRA materiaalne puhasvara (NTA), EPRA reinvesteeringu puhasväärtus (NRV) ja EPRA realiseerimise puhasväärtus (NDV). EPRA NRV eesmärk on rõhutada netovara väärtust pikaajaliselt. Seetõttu on välja jäetud varad ja kohustused, mis eeldatavasti ei realiseeru tavatingimustes, nagu näiteks tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutused ja kinnisvara ülejäägiga seotud edasilükkunud maksud. EPRA NTA keskendub ettevõtte materiaalsete varade kajastamisele ja eeldab, et ettevõtte ostavad ja müüvad varasid, realiseerides seeläbi teataval määral vältimatuid edasilükkunud maksukohustusi. EPRA NDV eesmärk on esindada aktsionäride väärtust nõuetekohase äritegevuse müügi korral, kus edasilükkunud maksud, finantsinstrumendid ja teatavad muud korrigeerimised arvatatakse täies ulatuses nende kohustuste ulatuses, millest on maha arvatud kõik sellest tulenevad maksud.

Kõigil kolmel puhasväärtuse näitajal on sama lähtepunkt, nimelt puhasväärtus finantsaruannete kohta. EPRA NRV ja EPRA NTA arvutamiseks korrigeeritakse finantsaruannete kohast NAV-i, et jätta välja samad kirjed, mida on kirjeldatud eespool EPRA NAV-i arvutamisel. EPRA NDV arvutamiseks korrigeeritakse finantsaruannete kohast NAV-i, et võtta arvesse fikseeritud intressimääraga laenude ümberhindamist õiglas väärtuses (342 tuhat eurot 31. detsembril 2022). Kinnisvarainvesteeringute väärtusega seoses ei ole korrigeerimised vajalikud, kuna nad on Fondi bilansis kajastatud õiglas väärtuses – kooskõlas EPRA BPR-iga.

Tabel 11. EPRA NAV-i meetrika, tuhandetes EUR (kui ei ole märgitud teisiti)

	EPRA NRV auditeeritud	30. juuni 2023 EPRA NTA auditeeritud	EPRA NDV auditeeritud
NAV (finantsaruannete kohaselt)	118 504	118 504	118 504
IFRS NAV Osaku kohta, EUR	0,99	0,99	0,99
Välja arvatud:			
Tuletisinstrumentid	5154	5154	-
Tuletisinstrumentidega seotud edasilükkunud tulumaksu vara	103	103	-
Kinnisvarainvesteeringu õiglase ja maksuväärtuse erinevusega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused	(1638)	(1638)	-
Kaasa arvatud:			
Fikseeritud intressimääraga laenude ümberhindamine õiglas väärtuses	-	-	(432)
Vara puhasväärtus (NAV)	122 123	122 123	112 072
NAV ühiku kohta, EUR	1,02	1,02	0,99
Osakute arv	119 635 429	119 635 429	119 635 429

7.3. OLULINE MUUTUS FINANTSSEISUNDIS VÕI ÄRIPOSITSIOONIS

Alates 30. juunist 2023 – Emitendi finants- ja kauplemissuhtes ning väljavaadetes ei ole toimunud olulisi muutusi.

Alates 30. detsembrist 2023 – Fondivalitseja viimasest aruandekuupäevast – ei ole toimunud olulisi sündmusi ega muutusi Fondivalitseja finants- või kauplemissuhtes.

8. MAKSUSTAMINE

Järgmine teave on üksnes üldise loomuga ja põhineb Eesti territooriumil prospekti kuupäeva seisuga kehtivatel seadustel. Allpool esitatud teave ei kujuta endast täielikku analüüsi Eestis praegu kohaldatava maksuseaduse ja -praktika kohta ning ei käsitle kõiki kõigi investorite kategooriate suhtes kohaldatavaid maksualaseid tagajärgi, millest mõnede (näiteks läbivaateüksuste, vabalt võõrandatavatesse väärtpaperitesse ühiseks investeerimiseks loodud ettevõtjate või töö tõttu Völakirjaomanike) suhtes võivad

kehtida erireeglid. Võlakirjade potentsiaalsetel ostjatel soovitatakse konsulteerida oma maksunõustajatega seoses Võlakirjade ostmise maksualaste tagajärgedega vastavalt selle riigi maksuseadustele, kus nad elavad, sealhulgas, kuid mitte ainult, Võlakirjade või nende intresside müügi või tagasivõtmise intresside ja preemiate (kui neid on) saamise ning nende müügi või tagasivõtmise tagajärgedega.

Käesolevas jaotises sisalduv teave piirdub teatud Eesti maksuküsimustega ning seetõttu peaksid Võlakirjade potentsiaalsed investorid konsulteerima oma professionaalsete nõustajatega seoses riigi, kohaliku või välisriigi seaduste, sealhulgas Eesti maksuseaduste mõjuga, mida võidakse neile kohaldada. Eesti ja investori maksuresidentsuse riigi vahel sõlmitud konkreetne maksuleping võib tingida teistsuguse maksustamise kui kirjeldatud pealkirja all „Mitteresidentist Võlakirjaomanikud“.

Kui käesolevas kokkuvõttes kasutatakse ingliskeelseid mõisteid ja väljendeid, mis viitavad vastavalt Eesti mõistetele, on nende mõistete ja väljendite tähendus sama, mis vastavate eesti, läti või leedu vastavate mõistete tähendus vastavalt asjakohasele õigusele. Residendist ja mitteresidendist rääkides peetakse silmas maksuresidentsust. Viidetes topeltmaksustamise vältimise lepingutele ei määratleta väljaspool Eestit asuvate jurisdiktsioonide maksumäära, vaid kirjeldatakse maksustamisõiguste jagunemist eri jurisdiktsioonide vahel.

Maksuresidendid

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 staatusega 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 topeltresidentsus ning kohaldatav topeltmaksustamise vältimise leping võib määrata residentsuse olenemata ülaltoodud määratlusest.

Kinnipeetav maks

Mitteresidentist Võlakirjaomanikud

Eesti tulumaksuseaduse (edaspidi „TuMS“) kohaselt ei maksustata Emitendilt Eesti mitteresidentist Võlakirjaomanike (äriühingule ja füüsilisele isikule) tehtavaid intressimakseid Eestis kinnipeetava maksuga. Eesti mitteresidenti püsivale tegevuskohale kehtivad samad maksustamis põhimõtted kui residentidest äriühingutele (vt allpool „Residendist Võlakirjaomanikud“).

Erandina kohaldatakse kinnipeetavat maksu intressile, mida mitteresidentist Võlakirjaomanikud saavad seoses osalusega Emitendis, kui tegu on kinnisvarafondiga. Kuna emiteeritavad Võlakirjad ei kujuta endast osalust Emitendis, ei kvalifitseeru intressid sellisena ja ei ole selle alusel Eesti tulumaksuga maksustatavad.

Residendist Võlakirjaomanikud

TuMS-i kohaselt ei maksustata Eestis kinnipeetava maksuga intressimakseid, mida Emitent tasub Võlakirjaomanikele, kes on äriühingust maksumaksjad ning Eesti residentid.

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

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

Tulumaksustamine

Mitteresidentist Võlakirjaomanikud

TuMS-i kohaselt ei maksustata Emitendi poolt Eesti mitteresidentidest Võlakirjaomanikele (juriidilised ja füüsilised isikud) tehtavaid intressimakseid Eestis tulumaksuga. Mitteresidentist Võlakirjaomanike saadud intressitulu ja kapitali kasutulu võidakse maksustada nende elukohariigis. Kinnipeetavat maksu võib kohaldada juhul, kui kinnisvaraüksuse poolt makstavate intresside tingimused on kirjeldatud punktis „2 Kinnipeetav maks. Mitteresidentist Võlakirjaomanikud“ on täidetud.

Tulumaksuga maksustatakse 20-protsendilise määraga kasum, mida mitteresident saab Eestis asuva kinnisasja või ehitise (hoone) kui vallasajaga seotud nõude võõrandamisest. See maksustamise alus ei ole täidetud, kuna tegemist on Emitendi poolt emiteeritud Võlakirjadega.

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

Residendist Völakirjaomanikud

Residentidest ettevõtete intressitulu ja kapitali kasvutulu, mida saavad residendist juriidilised isikud ja mitteresidentide püsivad tegevuskohad, ei maksustata Eestis ettevõtte tulumaksuga (edaspidi „CIT“) kasumi saamisel. Vastav tulu arvatakse residendi või püsiva tegevuskoha kasumi hulka ning seda maksustatakse kasumi jaotamisel vastava korra alusel. CIT-i kogutakse edasilükatud korras kasumi jaotamisel 20% või 14% ulatuses (brutosummast).

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 füüsiliste isikute saadud intressitulu suhtes kohaldatakse Eestis 20-protsendilist üksikisiku tulumaksu (edaspidi „PIT“), mida Emitent, kes tegutseb fondijahi kaudu, peab kinni. Intressitulu hõlmab laenult, liisingult ja muult völakohustuselt, samuti väärtpaberilt ja hoiuselt saadud intressi, sealhulgas sellisel völakohustuselt arvatud summasid, mille võrra esialgset völakohustust suurendatakse.

Eesti maksuresidendist üksikisiku kapitalikasumit Völakirjade müümisest või vahetamisest maksustatakse kasumina vara vöörandamisest ja sellele kehtib füüsilise isiku tulumaks 20 protsenti. TuMS-i § 37 lõike 1 kohaselt on Völakirjade müügist saadud kasum või kahjum Völakirjade soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Kasu või kahju vara vahetamisest on vahetatava vara soetusmaksumuse ning vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna vahe. Lisaks on Völakirjaomanikul õigus arvata Völakirjaomaniku kasumist maha tõendatud kulud, mis on otseselt seotud vara müügi või vahetusega, või lisada need kulud Völakirjaomaniku kahjumisse.

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 Völakirjade vöörandamisele 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 (brutosummalt). Eestis ei kehti pärandimaks ega kapitalimaks. Völgniku suhtes kohtumenetluse algatamisele kohalduvad vastavad riigilõivud, mis hüvitatakse osaliselt või täielikult, kui kohtumenetlus on edukas. Notariaalselt tehtud tehingutele võidakse kohaldada notari tasusid.

Käibemaks

Eesti käibemaksu ei ole vaja tasuda Völakirjade emiteerimise eest tehtavate maksete või Völakirjade lunastussumma või põhisumma maksmise või Völakirja vöörandamise eest. Väärtpaberite emiteerimise, ostmise ja müümisega seotud tehingud ja toimingud on käibemaksust vabastatud.

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

Fondivalitseja õigusnõustaja

ADVOKAADIBÜROO SORAINEN OÜ

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tn 6, 10111
www.sorainen.com

Pakkumise korraldaja

LUMINOR BANK AS

mida Leedu Vabariigis esindab Luminor Bank AS-i Leedu filiaal, registreeritud aadress Konstitucijos ave. 21A,
03601 Vilnius, Leedu, registrikood 304870069

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Liivalaia tn 45, 10145
<https://luminor.ee/>

LISA A – FONDI REEGLID

Fondi Reeglid

Fondi Tingimuste tekst, mis on toodud Prospektis lisana A, on eestikeelse originaalteksti tõlge inglise keelde. Eestikeelse teksti ja inglisekeelse tõlke vaheliste lahkevuste korral kehtib eestikeelne tekst.



Baltic Horizon Fund

Fondi Tingimused (edaspidi „Fondi Tingimused“)

Käesolevad Fondi Tingimused kehtivad alates 23. maist 2016.

1. ÜLDIST

- 1.1. Baltic Horizon Fund on kinnine lepinguline investeerimisfond (edaspidi „Fond“), mis on registreeritud ja tegutseb vastavalt Eesti investeerimisfondide seadusele (edaspidi „IFS“). Fond on IFS-is määratletud kinnisvarafond.
- 1.2. Fondi valitseb Northern Horizon Capital AS, Eesti Vabariigis asutatud ja registreeritud fondivalitseja, registrikood 11025345 ja asukoht Tallinnas, Eestis (edaspidi „Fondivalitseja“).
- 1.3. Fondi asukohaks on Fondivalitseja registreeritud aadress.
- 1.4. Fond on asutatud määramata tähtajaks.
- 1.5. Fond on avalik fond.
 - 1.5.1. Fondivalitseja taotleb seda, et Fondi osakud (edaspidi „Osakud“) võetakse mõistliku aja jooksul pärast Fondi esimest kapitali kaasamist kauplemisele Euroopa Majanduspiirkonna reguleeritud väärtpaberiturul.
 - 1.5.2. Fondivalitseja hoiab reguleeritud väärtpaberiturul või mitmepoolses kauplemissüsteemis kaubeldavad osakud Euroopa Majanduspiirkonnas. Juhul kui osakute noteerimine mis tahes põhjusel lõpetatakse, taotleb Fondivalitseja viivitamata uut kauplemisele lubamist samal või muul turul.
 - 1.5.3. Fondivalitseja võib taotleda samaaegset osakutega kauplemist erinevates kauplemiskohtades.
- 1.6. Fondi Tingimused on Eesti Finantsinspektsiooni (edaspidi „FI“) poolt registreeritud. Fondi Tingimused sätestavad Fondi ja Fondivalitseja tegevuse aluse ning suhted Fondi osakuomanike (edaspidi „Investorid“) ja Fondivalitseja vahel. Fond tegutseb ja seda valitsetakse Eesti seaduste alusel. Juhul kui Fondi Tingimuste konkreetsed sätted on vastuolus õigusaktide sätetega, kehtivad õigusaktide sätted. Juhul kui Fondi

Tingimuste erinevad sätted on üksteisega vastuolus või kui Fondi Tingimused sisaldavad eksitavaid sätteid, tõlgendatakse selliseid sätteid vastavalt Investorite parimatele huvidele.

- 1.7. Fondi depositeorium on Swedbank AS (edaspidi „Depositeorium“) (nagu edaspidi kirjeldatud allpool jaotises 13).
- 1.8. Osakute registrit (edaspidi „Register“) peab AS Eesti Väärtpaberikeskus (edaspidi „Registripidaja“) (nagu edaspidi kirjeldatud allpool jaotises 14).
- 1.9. Fondivalitseja, Depositeoriumi ja Registripidaja täpsed kontaktandmed, sealhulgas asjaomaste büroode aadressid, e-posti aadressid ja telefoninumbrid avaldatakse Fondi veebisaidil www.baltichorizon.com (edaspidi „Veebisait“).

2. FONDI TEGEVUSE ALUS JA EESMÄRK

- 2.1. Fond on Osakute väljalaske teel kogutud raha ja selle raha investeerimisest saadud muu vara kogum, mis kuulub ühiselt Investoritele ja mida valitseb Fondivalitseja.
- 2.2. Fondi eesmärk on ühendada atraktiivne tootlus keskmise kuni pikaajalise väärtuse tõusuga, tuvastades eelkõige kinnisvara, kinnisvara portfellid ja/või kinnisvaraettevõtted ja neisse investeerides ning nendest investeringutest edukalt väljudes. Fondi eesmärk on pakkuda oma Investoritele püsivat ja üle keskmise riskiga korrigeeritud tulu, omandades kvaliteetseid rahavoogu genereerivaid äripindu, millel on aktiivse haldamise korral väärtuse lisandumise potentsiaal, luues seeläbi suure tulususega jooksva sissetuleku stabiilse voo koos kapitalituluga. Kuigi Fondi eesmärk on genereerida Investoritele positiivset tulu, ei garanteerita Investoritele Fondi kasumlikkust.

3. FONDI INVESTEERIMISPOLIITIKA

- 3.1. Fondi Tingimustes ja seaduses toodud teatavate piirangute alusel on Fondi fookuses investeerimine Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse. Sellised investeringud võivad hõlmata rahaliste või majandusprobleemidega vara.
- 3.2. Fondi vara võib 100% ulatuses investeerida kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fond investeerib igat liiki kinnisvarasse, sealhulgas jaekaubandus-, büroo- ja logistikapinnad.
- 3.3. Fond investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, pöörates erilist tähelepanu pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – eelistades kesklinna keskseid äripiirkondi või nende lähedust.

4. INVESTEERIMISPIIRANGUD

- 4.1. Vähemalt 80% Fondi vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool jaotises 6.1) investeeritakse kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Allpool on loetletud kinnisvaraga seotud väärtpaberid:
 - 4.1.1. Eesti või muu riigi õigusaktide kohaselt kinnisvarafondiks peetava fondi Osakud või aktsiad;
 - 4.1.2. eriotstarbeliste ettevõtjate aktsiad/osad, kelle põhitegevus on otsene või kaudne (tütarettevõtjate kaudu) investeerimine kinnisvarasse või kinnisvara (edaspidi „SPV“) haldamisse;
 - 4.1.3. tuletisinstrumendid, mille alusvaraks on eespool alajaotistes 4.1.1 ja 4.1.2 nimetatud väärtpaberid.
- 4.2. Kuni 20% Fondi vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool jaotises 6.1) võidakse investeerida järgmisesse jaotises 4.1 nimetamata varasse:
 - 4.2.1. krediidasutuste hoiused;
 - 4.2.2. otseselt või kaudselt kinnisvarasse investeerivate ettevõtete aktsiad/osad ja muud sarnased kaubeldavad õigused;
 - 4.2.3. võlakirjad, vahetusvõlakirjad ja muud emiteeritud ja kaubeldavad võlakohustused;
 - 4.2.4. märkimisõigused ja muud kaubeldavad õigused, mis annavad õiguse omandada eespool toodud alajaotistes 4.2.2 ja 4.2.3 nimetatud väärtpabereid;
 - 4.2.5. rahaturuinstrumendid; 4.2.6. kaubeldavad hoidmistunnistused;
 - 4.2.6. tuletisinstrumendid.
- 4.3. Iga vara liigi, emitendi liigi, regiooni või majandusharu osakaal Fondi varas määratakse Fondi igapäevase valitsemise käigus vastavalt Fondi Tingimustele.
- 4.4. Investeerimine kinnisvarasse ja kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse
 - 4.4.1. Fondi vara võib investeerida kinnisvarasse kas otse või kaudselt läbi SPV(-de). Seega iga Fondi Tingimustes kinnisvarasse investeerimisele tehtud viide tähendab ka investeringuid SPV-desse.
 - 4.4.2. Kinnisvaraobjektid, millesse Fond otse või kaudselt investeerib, asuvad Eestis, Lätis ja Leedus. Kuigi Fond investeerib peamiselt ärikinnisvarasse, nagu näiteks jaekaubandus- ja büroohooned, võib kuni 20% Fondi vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool jaotises 6.1) investeerida muud liiki varasse.
 - 4.4.3. Investeerimisettevõtjate (sealhulgas, kuid mitte ainult ühisettevõtjate, SPV-de ja muude kinnisvarafondide) väärtpaberid, millesse Fond võib investeerida eespool oleva jaotise 4.1 alusel, võivad olla registreeritud mis tahes jurisdiktsioonis, tingimusel et nende investeerimisettevõtjate

investeeringistrateegia ei ole käesolevate Fondi Tingimuste kohaselt vastuolus Fondi investeeringupoliitikaga. SPV-de aktsiad/osad võivad olla registreeritud muudes riikides peale Eesti, Läti või Leedu üksnes Depositooriumi eelneva heakskiidu korral.

- 4.4.4. Fond täidab järgmisi riskide hajutamise nõudeid:
 - (a) kuni 50% Fondi vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool osas 6.1) võidakse investeerida ühte kinnisvaraobjekti või ühte kinnisvaraettevõttesse või -fondi;
 - (b) aastane renditulu ühelt rentnikult ei moodusta rohkem kui 30% Fondi puhasrenditulust.
- 4.4.5. Vähemalt 80% vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool jaotises 6.1) eraldatakse projektidele, millega kaasneb investeering stabiliseeritud rahavooga kinnisvaraobjekti, ja ka objektidele, millel on tänu aktiivsele varahaldus-, renoveerimis- ja arendustegevusele võimaliku lisandväärtuse potentsiaal. Kuni 20% vara brutoväärtusest (nagu määratletud allpool jaotises 6.1) võidakse eraldada oportunistlikumat laadi investeeringuteks, nagu näiteks osalemine forvardtehingutega rahastatavates arendusprojektides ja arendamata maa ostudes.
- 4.4.6. Fond 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.
- 4.5. Tehingud tuletisinstrumentidega
 - 4.5.1. Fondi arvel võib teha tehinguid tuletisväärtipaberitega, 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 riskide. Kokkulepe, mis hõlmab Fondi õigust või kohustust omandada, vahetada või müüa kinnisvara, nagu näiteks forvardtehinguga rahastamise või kohustuste kokkulepped, ei käsitleta tuletisinstrumentidena.
- 4.6. Muud sätted
 - 4.6.1. Fondivalitsejal on Fondi arvel õigus garanteerida väärtipaberite väljalaset, anda tagatist, võtta laenu, lasta välja võlaväärtipabereid, teha repo- või pöördreposehinguid ning teha muid väärtipaberite laenuhinguid. Fondivalitseja äranägemise kohaselt püüab Fond kasutada oma vara puhul finantsvõimendust, laenates summa, mis moodustab kuni 50% tema vara

väärtusest. Fondi finantsvõimendus ei tohi kunagi ületada 65% tema vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.

- 4.6.2. Fond võib anda laene üksnes SPV-dele ja väljastada garantiisid või anda käendusi üksnes SPV-de kohustuste täitmise tagamiseks.
- 4.6.3. Kuna Fondi eesmärk on investeerida kinnisvarasse, mille omandamisprotsess võib olla aeganõudev, püüab Fondivalitseja investeerida Fondile kogutud uue kapitali mõistliku aja jooksul.
- 4.6.4. Eespool jaotistes 4.1 ja 4.2 toodud investeerimispiirangud ei kehti esimesel 12 kuul pärast Fondi Tingimuste FI poolt registreerimise kuupäeva ja esimesed 12 kuud pärast iga täiendavad kapitali kogumist Fondile.
- 4.6.5. Käesolevates Fondi Tingimustes toodud riskide hajutamise nõudeid võidakse Fondivalitsejast mitteolenevatel põhjustel ajutiselt ületada. Eesostuõiguse teostamist väärtpaperite omandamisel, fondiemissiooni, väärtpaperite turuväärtuse muutust ja muid sellised põhjusi loetakse Fondivalitsejast mitteolenevateks põhjusteks, kui Fondi arvel tehtavate tehingute eesmärk on järgida eespool nimetatud nõudeid, võttes arvesse Investorite huve.

5. OSAKUD NING OSAKUTEGA SEOTUD ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 5.1. Osak väljendab Investori osalust Fondi varas. Fondil on ühte liiki Osakud. Osakuid hoitakse registreeritud kujul ja nende kohta ei anta välja Osakute omamist tõendavat tunnistust.
- 5.2. Osakud emiteeritakse ilma nimiväärtuseta.
- 5.3. Osak on jagatav.
 - 5.3.1. Osakute jagamise tulemusel tekkinud murdosakud, kui neid on, 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).
 - 5.3.2. 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.
- 5.4. Investori omandatud Osakud registreeritakse Investori või Investori arvel tegutseva esindaja registrikontol Registris.
- 5.5. Investor ei saa nõuda Fondi kaasomandi lõpetamist või Investori osa eraldamist Fondi varast.
- 5.6. Investoritel on Osakutest tulenevalt õigus:

- 5.6.1. Osakuid osta, müüa, pantida või muul viisil käsutada;
- 5.6.2. omada Investorile kuuluvate Osakute arvust tulenevat osa Fondi varast;
- 5.6.3. saada Fondi Tingimuste kohaselt väljamaksete tegemisel Investorile kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi rahavoogudest;
- 5.6.4. saada Fondi Tingimustele kohaselt Investorile kuuluvate Osakute arvuga proportsionaalne osa Fondi likvideerimisel järelejäänud varast;
- 5.6.5. kutsuda kokku investorite üldkoosolek (edaspidi „Üldkoosolek“) Fondi Tingimuste ja õiguse kohaselt;
- 5.6.6. osaleda Üldkoosolekul ja hääletada seal vastavalt jaotises 10.10 sätestatud häälte arvule;
- 5.6.7. teha ettepanek Üldkoosolekul valitavate Nõukogu (nagu määratletud jaotises 11, edaspidi „Nõukogu“) liikmete kandidaatide kohta;
- 5.6.8. nõuda Registripidajalt tõendi või Registri väljavõtte väljastamist Investorile kuuluvate Osakute kohta;
- 5.6.9. nõuda Fondivalitsejalt tema kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist;
- 5.6.10. tutvuda Fondivalitseja registreeritud aadressil jaotises 16.1 nimetatud dokumentide ja teabega ning vastava sooviavalduse korral saada tasuta ära kirju jaotistes 16.1.1, 16.1.2, 16.1.4 ja 16.1.12 nimetatud dokumentidest;
- 5.6.11. kasutada muid õigusi ja võtta õiguses või Fondi Tingimustes ettenähtud meetmeid.
- 5.7. Osakute vahetamine Fondivalitseja valitsetavate muude fondide osakute vastu ei ole lubatud.
- 5.8. Osakust tulenevad õigused ja kohustused hakkavad Investori suhtes kehtima Osaku omandamisel ja lõpevad Osaku võõrandamisel või tagasivõtmisel. Osaku või Osakud omandanud Investor loetakse Fondi Tingimustega nõustunuks uute Osakute märkimisel või Osakute kandmisel Investori väärtpaberikontole kolmanda isikuga toimunud kauplemise tulemusel. Osak loetakse emiteerituks Osaku registreerimisel Registris ja tagasivõetuks Osaku kustutamisel sellest Registrist.
- 5.9. Investor peab teostama Osakutest tulenevaid õigusi heauskselt ja kooskõlas õigusaktide ja Fondi Tingimustega. Investori õiguste teostamise eesmärgiks ei tohi olla kahju tekitamine teistele Investoritele, Fondile, Fondivalitsejale, Depositooriumile või kolmandatele isikutele.
- 5.10. Investor ei vastuta isiklikult Fondi kohustuste eest, mida Fondivalitseja on Fondi arvel võtnud, või kohustuste eest, mille täitmist on Fondivalitsejal õigus nõuda Fondilt vastavalt Fondi Tingimustele.

Investori vastutus nende kohustuste täitmise eest on piiratud Investori osaga Fondi varas.

- 5.11. Investor maksab tehingutasud ja teenustasud, mida võivad nõuda maaklerid, kontopidajad või muud vahendajad (sealhulgas Registripidaja) Osakute ostmisel või müümisel.

6. KINNISVARA BRUTOVÄÄRTUSE, FONDI VARA PUHASVÄÄRTUSE JA BRUTOVÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

- 6.1. Kinnisvara brutoväärtus määratakse Fondile kuuluva kinnisvara kogu turuväärtuse alusel (edaspidi „kinnisvara brutoväärtus“). Vara brutoväärtus määratakse kinnisvara brutoväärtuse ning Fondi ja SPV-de kogu muu konsolideeritud vara (välja arvatud kinnisvara omavate SPV-de aktsiad/osad) kogusumma alusel (edaspidi „vara brutoväärtus“ või „GAV“). Kinnisvara brutoväärtus ja vara brutoväärtus arvutatakse eurodes iga kalendrikuu viimase pangapäeva seisuga (edaspidi „väärtuse hindamise päev“). Pangapäev tähendab iga kalendripäeva, mis ei ole laupäev, pühapäev, rahvuspüha ega riigipüha Eestis või muu päev, mida asjaomase maksesüsteemi operaator peab riigipühaks (edaspidi „Pangapäev“).
- 6.2. Fondi vara puhasväärtus määratakse väärtpaperite (sealhulgas SPV-de aktsiate/osade), muu vara ja Fondi varasse kuuluvate õiguste kogu turuväärtuse alusel, millest on maha arvestatud nõuded Fondi vastu (edaspidi „NAV“).
- 6.3. Osaku puhasväärtus saadakse Fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi hindamise hetkeks emiteeritud ja tagasi võtmata Osakute arvuga (edaspidi „Osaku NAV“).
- 6.4. Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks vastavalt Fondivalitseja sise-eeskirjade ja õigusaktidega sätestatud põhimõtetele ning see arvutatakse igal Väärtuspäeval. Fondi ja Osaku puhasväärtus arvutatakse eurodes.
- 6.5. Kui pärast Fondi vara puhasväärtuse kindlaksmääramist esineb või ilmneb sündmus või asjaolu, mis nõukogu parima professionaalse hinnangu kohaselt mõjutab oluliselt Fondi vara puhasväärtust, võib Nõukogu tellida Fondi või Osaku fikseeritud turuväärtuse ja vara puhasväärtuse ümberhindamise, kui sellise ümberhindamise tegematajätmine kahjustaks Investorete huve.
- 6.6. Osaku puhasväärtus arvutatakse iga väärtuse hindamise päeva seisuga ja iga Osakute väljalaske päeva seisuga. Osaku puhasväärtus ümardatakse kuni neli kohta pärast koma. Fondi ja Osaku puhasväärtus iga väärtuse hindamise päeva seisuga ning Osaku väljalaskehind tehakse kättesaadavaks Veebisaidil ja Fondivalitseja registreeritud büroos

hiljemalt järgmise kuu 15. päeval. Kui selline päev ei ole Pangapäev, siis tehakse eespool toodud teave kättesaadavaks esimesel Pangapäeval pärast sellist päeva.

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

7. KINNISVARA HINDAMINE

- 7.1. Määramaks kindlaks Fondile kuuluva kinnisvara turuväärtust, tagab Fondivalitseja sellise vara hindamise vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga ja enne Fondi aastaaruande auditeerimist. Nõukogu võib teha Fondivalitsejale ettepaneku teha hindamisi sagedamini, kui esinevad erandlikud asjaolud, mis Nõukogu arvates võivad oluliselt mõjutada vara õiglast turuväärtust.
- 7.2. Fondile kuuluvat kinnisvara hindab Fondivalitseja poolt aeg-ajalt pärast Nõukoguga konsulteerimist määratud sõltumatu kinnisvara hindaja. Fondile kuuluvat kinnisvara võib hinnata ainult hea maine ja sarnase kinnisvara hindamise piisava kogemusega litsentseeritud sõltumatu kinnisvara hindaja, kes tegutseb asjaomase kinnisvara asukoha riigis.
- 7.3. Hindaja ei tohi olla Fondivalitseja sidusettevõtja. Hindaja hindab üksnes kinnisvara, mille puhul ta saab tegutseda sõltumatu eksperdina ilma vastava varaga seoses tekkivate huvide konfliktideta.
- 7.4. Fondivalitseja poolt ametisse nimetatud hindaja(d) avalikustatakse igal aasta Fondi aastaaruandes ja Fondivalitseja informeerib FI-d ametissenimetatud hindajast ja kriteeriumidest, mille alusel tehti nimetamise otsus.
- 7.5. Kinnisvara hindaja koostab hindamisaruande, milles kirjeldatakse üldjoontes hindamise tulemusi. Hindamisaruanded koostatakse vastavalt tunnustatud kinnisvara hindamise standardile. Kui Fondivalitseja siseeeskirjad seda sätestavad, lisatakse hindamisaruandele Fondivalitseja ettevõttesisene hindamisaruanne, millisel juhul loetakse Fondi vara (sealhulgas kinnisvara) üldhindamisprotsess ettevõttesiseseks. Kinnisvara kajastatakse Fondi kinnisvara brutoväärtuses, vara brutoväärtuses ja vara puhasväärtus hindamisaruandes ja vajaduse korral Fondivalitseja ettevõttesiseses hindamisaruandes toodud kinnisvara väärtuse alusel. Fondivalitseja koostab kokkuvõtlikus vormis hindamisaruande Fondile kuuluva kinnisvara kohta, mis on Investoritele Veebisaidil kättesaadav.

8. Osakute emiteerimine, tagasivõtmine ja ostmine

- 8.1. Osakud emiteerib Fondi nimel Fondivalitseja.
- 8.2. Fondivalitseja võib emiteerida ja pakkuda Osakuid avalikkusele või väärtpaberite kaudu suunatud emissiooni vastavalt kohaldatavatele seadustele ja Fondi Tingimustele. Osakud emiteeritakse ja neid pakutakse üksnes Fondivalitseja määratud kindlatel aegadel; Osakud ei ole kogu aeg märkimiseks kättesaadavad.
- 8.3. Uute Osakute emiteerimise võib otsustada:
 - 8.3.1. Üldkoosolek või
 - 8.3.2. Fondivalitseja, kui ta on saanud Nõukogu heakskiidu ja kui uued Osakud emiteeritakse viimatisel vara puhasväärtuse alusel.
- 8.4. Uued Osakud emiteeritakse vastavalt Fondi Tingimustele, kohaldatavatele õigusnormidele ja konkreetse emissiooni tingimustele. Osakute esimese emissiooni tingimused pärast Fondi Tingimuste registreerimist määrab Fondivalitseja.
- 8.5. Osakute omandamiseks peab Investor Osakud märkima ja maksma kogu väljalaskehinna. Märkimiskorralduse esitamisega nõustub Investor Fondi Tingimuste ja konkreetse Osakute emissiooni tingimustega ning kohustub neid järgima.
- 8.6. Investor peab maksma Osakute eest täishinna kuupäevadel, mis on märgitud Osakute konkreetse emissiooni tingimustes. Fondivalitseja ei võta märkimistasu ega arva seda maha makstud väljalaskehinnast.
- 8.7. Osakute väljalaskehinna määrab Fondivalitseja. Kui uute Osakute emiteerimise otsustab Üldkoosolek vastavalt jaotistele 8.3.1 ja 10.3.1, järgib Fondivalitseja Üldkoosoleku otsuses toodud tingimusi. Kui Üldkoosolek niimoodi otsustab ja tingimusel et IFS seda lubab, võib Osakud emiteerida alla või üle vara puhasväärtuse. Fondivalitsejal on õigus määrata ainult Osakute esimese emissiooni väljalaskehind.
- 8.8. Investor saab märkida üksnes täisarvu Osakuid ilma murdosadeta, kui konkreetse Osakute emissiooni tingimustes ei ole märgitud teisiti. Osakute eraldamise otsustab Fondivalitseja konkreetse Osakute emissiooni tingimuste alusel.
- 8.9. Osakud emiteeritakse ja registreeritakse Registris Investori väärtpaberikontol vastava emissiooni tingimustes märgitud maksekuupäeval.
- 8.10. Kui Investor ei maksa väljalaskehinda vastavalt emissiooni tingimustele või rikub muul viisil emissiooni tingimusi või Fondi Tingimusi, ei emiteerita Investorile Osakuid.

- 8.11. Osakud ei ole Investori nõudmisel tagasiostetavad. Osakud ostetakse tagasi Fondi likvideerimisel.
- 8.12. Fondivalitsejal on õigus osta Osakuid Fondi arvel, tingimusel et:
 - 8.12.1. 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 22. detsembri 2003. aasta määrusele (EÜ) nr 2273/2003, millega rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2003/6/EÜ seoses tagasiostuprogrammidele ja finantsinstrumentide stabiliseerimisele ettenähtud eranditega;
 - 8.12.2. Fondi poolt tagasiostetavate ja hoitavate Osakute koguarv ei ületa kunagi 10% Osakute koguarvust;
 - 8.12.3. Fondi hoitavad Osakud ei anna Fondile ega Fondivalitsejale osakuomanike õigusi;
 - 8.12.4. ostud tehakse vastavalt kohaldatavatele õigusaktidele ja kauplemiskoha tingimustele; ja
 - 8.12.5. Fondivalitseja kas tühistab või müüb Osakud 3 kuu jooksul pärast ostu.

9. VÄLJAMAKSED INVESTORITELE

- 9.1. Fondivalitseja kavatseb teha Investorite proportsionaalseid väljamakseid rahas Fondi rahavoost vähemalt kord aastas.
- 9.2. Väljamaksed tehakse Investoritele, kui kõik järgmised tingimused on täidetud:
 - 9.2.1. Fondil on Fondi nõuetekohaseks toimimiseks vajalikud reservid;
 - 9.2.2. väljamaksed ei ohusta Fondi likviidsust;
 - 9.2.3. Fond on teinud vajalikud jätkuinvesteeringud olemasolevasse varasse, st investeeringud Fondi olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamisse, ja teeb uusi investeeringuid. Fondi aastane puhastulu kogusumma, mida võib hoida selliste investeeringute tegemiseks, on 20% Fondi eelmise aasta aastasest puhastulust.
- 9.3. Fondivalitseja avalikustab iga väljamaksesündmuse õigustatud väärtpaberimanike nimekirja fikseerimise kuupäeva (nagu määratletud allpool jaotises 9.5) ja maksekuupäeva Veebisaidil ja selle kauplemiskoha veebisaidil, kus Osakud on kauplemisele lubatud, avaldatava börsiteatega (edaspidi „Börsiteade“) vähemalt kümme Pangapäeva enne õigustatud väärtpaberimanike nimekirja fikseerimise kuupäeva.
- 9.4. Saadud võõrandamise puhastulu, kui seda on, kas reinvesteeritakse või makstakse välja Investoritele sõltuvalt sellest, kas Fondivalitseja näeb turul sobivaid investeerimisvõimalusi.

9.5. Investorid, kellel on õigus väljamaksetele käesoleva jaotise 9 alusel, määratakse kaks Pangapäeva enne maksekuupäeva (edaspidi „õigustatud väärtpaberiomani ke nimekirja fikseerimise kuupäev“).

9.6. Väljamaksed tehakse rahas Registris Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

10. ÜLDKOOSOLEK

10.1. Investorid osalevad Fondi juhtimise Üldkoosoleku kaudu.

10.2. Üldkoosolekud peetakse Fondivalitseja asukohas, kui koosolekukutses ei ole ettenähtud teisiti.

10.3. Investoritel on Üldkoosolekul õigus otsustada järgmisi küsimusi:

10.3.1. uute Osakute emiteerimine;

10.3.2. Investoritele väljamaksete tegemise korra muutmine;

10.3.3. Nõukogu liikmete kinnitamine ja tagasikutsumine ning liikmete tasu määramine;

10.3.4. Fondivalitseja muutmine investorite initsiatiivil;

10.3.5. Fondi likvideerimine;

10.3.6. Osakute tagasiostmise korra muutmine;

10.3.7. Valitsemistasu ja Depootasu ja muude Fondi arvelt makstavate tasude ja maksete suurendamine;

10.3.8. Fondi ühinemise ja ümberkujundamise otsustamine, kui IFS-is ei ole sätestatud teisiti;

10.3.9. Fondi investeerimispoliitika aluspõhimõtete muutmine;

10.3.10. tähtaja kehtestamine Fondile ja selle muutmine, kui see on kehtestatud;

10.3.11. Tingimuste muutmine;

10.3.12. Fondi arvel Osakute ostmine.

10.4. Fondivalitseja kutsub Üldkoosoleku kokku vähemalt kord aastas pärast seda, kui Fondivalitseja on kinnitanud Fondi aastaaruande. Lisaks aastakoosolekule kutsub Fondivalitseja Üldkoosoleku kokku nii sageli, nagu on vaja jaotises 10.3 nimetatud küsimuste lahendamiseks. Fondivalitseja kutsub Üldkoosoleku kokku 6 kuu jooksul pärast seda, kui Osakute noteerimine on lõpetatud ja Fondivalitsejal ei ole õnnestunud saavutada uuesti Osakute kauplemisele lubamist.

10.5. FI või Investorid, kelle Osakud esindavad vähemalt 1/10 häälest, omavad õigust 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-1 või Investoritel õigus kutsuda Üldkoosolek ise kokku.

- 10.6. Üldkoosoleku kutse avaldatakse vähemalt kolm nädalat enne koosolekut. Üldkoosoleku kutse avaldatakse Veebisaidil ja Börsiteatega. Samal ajal kutse avaldamisega, kui IFS niimoodi sätestab, avaldatakse see ka vähemalt ühes üleriigilise levikuga (Eesti) päevalehes.
- 10.7. Kutsele lisatakse päevakorras olevate küsimustega seotud teave. Investor(id), kes taotlevad Fondivalitseja vahetamist jaotise 10.3.4. alusel, esitavad Investoritele uue Fondivalitseja nõusoleku Fondivalitseja kohustuste täitmiseks.
- 10.8. Üldkoosolekul võib osaleda Investor, kes on Registris registreeritud Osakuomanik, või Investori esindaja, kellele on antud kirjalik volikiri. Esindaja osavõtt ei võta Investorilt õigust osaleda Üldkoosolekul.
- 10.9. Üldkoosolekul koostatakse Üldkoosolekul osalevate Investorite nimekiri, milles näidatakse ära Investorite nimed, nende Osakutest tulenevate häälte arv ja Investorite esindajate nimed. Nimekirjale kirjutavad alla Üldkoosoleku juhataja, protokollija ja iga Üldkoosolekul osalenud Investor või tema esindaja. Esindajate volikirjad lisatakse Üldkoosoleku protokollile.
- 10.10. Selleks et Üldkoosolekul otsuseid võtta vastu, määratakse Investorile kuuluv häälte osakaal kindlaks vastavalt Investorile kuuluvatest Osakutest tulenevate häälte ja kõikide seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku toimumist emiteeritud Osakute suhtele. Üldkoosolekul osalemiseks peavad Investori Osakud olema registreeritud tema nimel Registris seisuga kümme päeva enne Üldkoosoleku kuupäeva.
- 10.11. Üldkoosolekul võivad Investorid otsuseid vastu võtta, kui kohal on üle 1/2 Osakutega esindatud häältest. 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. Välja arvatud allpool toodud jaotiste 10.14 ja 10.15 alusel vastuvõetavad otsused.
- 10.12. Küsimuse, mida ei olnud algselt Üldkoosoleku päevakorras, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 Üldkoosolekul osalevate Investorite nõusolekul, kui nende Osakutega on esindatud vähemalt 2/3 häältest.
- 10.13. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui üle 1/2 üldkoosolekul esindatud häältest on selle poolt, kui allpool toodud jaotiste 10.14 või 10.15 alusel ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.
- 10.14. Otsuste vastuvõtmiseks eespool jaotistes 10.3.2, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.8, 10.3.9, 10.3.10 ja 10.3.11 nimetatud küsimustes peab kohal olema 3/4

osakutega esindatud häälest ja üle 4/5 Üldkoosolekul esindatud häälest peavad hääletama nende otsuste poolt.

- 10.15. Otsuse vastuvõtmiseks jaotises 10.3.4 toodud viisil peab kohal olema üle 3/4 Osakutega esindatud häälest ja Üldkoosolekul esindatud üle 4/5 häälest, välja arvatud Fondivalitseja ja temaga seotud isikute poolt esindatud hääled (nagu määratletud allpool jaotises 10.17), samuti välja arvatud mis tahes Investori osalusega otseselt või kaudselt läbi oma seotud isikute esindatud hääled (nagu määratletud allpool jaotises 10.17 Fondivalitseja kohta), üle 50% kõikidest Osakutest peavad hääletama otsuse vastuvõtmiseks selle poolt.
- 10.16. Üldkoosolek võib võtta vastu otsuse muuta Osakute tagasivõtmise korda (jaotis 10.3.6) üksnes koos Fondi likvideerimise otsusega (jaotis 10.3.5).
- 10.17. Fondivalitseja ja temaga seotud isikud, kellele kuuluvad Osakud ja kes osalevad Üldkoosolekul, hoiduvad hääletamisest kõikides küsimustes, mille puhul on tegemist võimaliku Fondi ja Fondivalitseja vahelise huvide konfliktiga, sealhulgas, kuid mitte ainult Valitsemistasu tõstmise üle hääletamine. Seotud isikud tähendavad Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, Fondivalitseja ja Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete aktsionäre/osanikke ning Fondivalitseja ja Fondivalitsejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete juhtorganite liikmeid.

11. NÕUKOGU

- 11.1. Fondil on nõukogu, mis koosneb kolmest kuni viiest liikmest (edaspidi „Nõukogu“). Nõukogu tegutseb üksnes nõuandja pädevuses ja Fondivalitseja jääb vastutavaks fondi valitsemisega seotud otsuste tegemise eest.
- 11.2. Nõukogu liikmed nimetatakse Üldkoosolekul vähemalt kaheks aastaks. Juhatus nimetab esimesed Nõukogu liikmed ja määrab nende tasu viivitamata pärast Fondi registreerimist. Nõukogu liikmete ametissenimetamisel järgitakse järgmisi põhimõtteid:
 - 11.2.1. liikmel on tunnustatud kogemus Eesti, Läti või Leedu kinnisvaraturul (-turgudel), laitmatu ärialane maine ja asjakohane haridus;
 - 11.2.2. 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;
 - 11.2.3. vähemalt üks liige peaks esindama Investoreid, kes ei ole seotud Fondivalitsejaga ja ei ole seotud kümne suurema Investoriga seoses kümme päeva enne Üldkoosoleku kuupäeva omatavate Osakutega, või olema Investoriga mitteseotud sõltumatu liige.

- 11.3. Nõukogul ja selle liikmetel ei ole lubatud oma õigusi teistele isikutele delegeerida.
 - 11.4. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast esimehe esimesel koosolekul pärast uu(t)e liikme(te) valimist.
 - 11.5. Fondivalitseja konsulteerib Nõukoguga järgmistes küsimustes:
 - 11.5.1. Fondivalitseja poolt Fondi kinnisvara hindamiseks ametisse nimetatava hindaja heakskiitmine;
 - 11.5.2. Fondivalitseja Nõukogu poolt ametisse nimetatava Fondi audiitori heakskiitmine;
 - 11.5.3. Fondivalitseja valitava Fondi depoopanga heakskiitmine;
 - 11.5.4. jaotise 8.3.2 alusel uute osakute emiteerimise heakskiitmine;
 - 11.5.5. küsimused, mis võivad tuua kaasa Fondiga seotud huvide konflikte;
 - 11.5.6. mis tahes küsimused vastavalt Fondi Tingimustele.
 - 11.6. Nõukogu koosoleku kutsub kokku Fondivalitseja vähemalt üks kord kvartalis. Nõukogu igal liikmel ja Fondijuhil (-juhtidel) (nagu määratletud allpool jaotises 12.3) on õigus koosolekut kokku kutsuda. Nõukogul on õigus teha otsuseid ilma koosolekut kokku kutsumata juhul, kui kõik Nõukogu liikmed nõustuvad sellega, et koosolekut kokku ei kutsuta. Nõukogu koosolekud korraldab Nõukogu esimees.
 - 11.7. Nõukogul on õigus teha otsuseid, kui üle poole liikmetest osaleb koosolekul.
 - 11.8. 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.
 - 11.9. Nõukogu koosolekud protokollitakse ja protokoll saadetakse kõikidele Nõukogu liikmetele. Koosoleku protokollile kirjutavad alla kõik koosolekul osalenud Nõukogu liikmed ja protokollija. Juhul kui Nõukogu ei nõustu tehtud otsusega, lisatakse liikme eriarvamus protokollile ja asjaomane Nõukogu liige kinnitab oma arvamuse allkirjaga.
 - 11.10. Otsuste tegemiseks võib Nõukogu nõuda aruandeid ja selgitusi Fondivalitsejalt ja Fondijuhilt (-juhtidelt) (nagu määratletud allpool jaotises 12.3) ja anda neile mõistliku aja selliste aruannete koostamiseks.
 - 11.11. Nõukogu liikmetel on õigus saada oma teenuste eest tasu. Nõukogu esimehele ja liikmetele makstava tasu suuruse otsustab Üldkoosolek.
- 12. FONDI VALITSEJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**
- 12.1. Fondivalitseja tegevuse alus on kehtestatud Fondivalitseja põhikirja, Fondi tingimuste ja õigusaktidega.

- 12.2. Fondivalitsejal on õigus Fondi vara käsutada ja vallata ning muud sellest tulenevad õigused. Fondivalitseja teeb tehinguid Fondi varaga (sealhulgas investeerib Fondi vara) enda nimel ja Fondi arvel.
- 12.3. Fondi vara valitsemiseks nimetab Fondivalitseja juhatus ametisse ühe või mitu fondijuhti, kelle ülesandeks on koordineerida Fondi vara investeerimist ja muid Fondi valitsemisega seotud tegevusi ning jälgida, et Fondi valitsemine järgiks õigusaktides sätestatud ning Fondi tingimusi (edaspidi „Fondijuht“). Fondivalitseja vastutab investeerimis- ja võõrandamisotsuse tegemise ja elluviimise eest oma nimel ja ainult Investorite huvides ja nende ühisel arvel.
- 12.4. Fondivalitseja määrab Fondi investeerimispoliitika ja täidab jaotises 12.11 nimetatud ülesandeid, kui sellised ülesandeid ei ole delegeeritud kolmandatele isikutele. Fondivalitseja investeerib Fondi vara vastavalt Fondi Tingimustes sätestatud investeerimispoliitikale, järgides Fondi Tingimustes ja õigusaktides toodud investeerimispiiranguid. Fondivalitseja hangib piisavat teavet vara kohta, mida ta Fondi arvel kavatses omandada või on omandanud, jälgib selle Emitendi finantsmajanduslikku olukorda, kelle väärtpabereid ta Fondi arvel kavatses omandada või on omandanud, ja hangib piisavat teavet selle isiku maksejõulisuse kohta, kellega Fondi arvel tehinguid tehakse.
- 12.5. Fondivalitseja valitseb Fondi vara lahus Fondivalitseja enda varast ja muude tema valitsetavate fondide varadest ja varakogumitest. Fondi vara ei kuulu Fondivalitseja pankrotivara hulka ja Fondi vara arvel ei saa rahuldada Fondivalitseja võlausaldajate nõudeid.
- 12.6. Fondivalitseja korraldab otseselt või kaudselt Fondile kuuluvate kinnisasjade hooldamist ja säilitamist. Kinnisvara hooldamise ja säilitamise korraldamisel järgib Fondivalitseja järgmisi põhimõtteid: i) kinnisasjad peavad olema hoitud ja hooldatud heaperemehelikult; ii) kinnisasjad peavad olema võimaluse korral kindlustatud; ja iii) kinnisasja (sealhulgas kinnisasja olulise osa moodustava hoone) ebahariliku „kulumise“ korral või selle seisundi ebahariliku halvenemise korral tuleb kinnisasi (sealhulgas kinnisasja olulise osa moodustav hoone) võimaluse korral taastada selle endises seisundis, see remontida või seda parendada.
- 12.7. Fondivalitseja võib Osakuid omandada ja omada (kuid ei ole kohustatud seda tegema). Fondivalitsejale kuuluvad Osakud ei tohi ületada 5% kõikidest Osakutest. Õigusaktidega ettenähtud juhtudel teavitab Fondivalitseja FI-d tema poolt Osakute omandamisest. Andmed Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis tehakse kättesaadavaks vastavalt allpool toodud jaotisele 16.1.10.
- 12.8. Fondivalitsejal on õigus ja kohustus esitada nõue oma nimel Investorite või Fondi eest Depositooriumile või kolmandatele isikutele, kui sellise

nõude mitteesitamine toob kaasa või võib tuua kaasa olulise kahju Fondile või Investoritele. Fondivalitseja ei ole kohustatud esitama nimetatud nõudeid, kui Fond või Investorid on nõuded juba esitanud.

- 12.9. Fondivalitseja vastutab Fondile või Investoritele oma kohustuste rikkumise tõttu Fondi Tingimuste ja kohaldatavate seaduste alusel tekitatud mis tahes kahju eest.
- 12.10. Fondivalitseja korraldab Fondi raamatupidamise. Fondivalitseja hoiab Fondi raamatupidamise eraldi Fondivalitseja raamatupidamisest ja oma muude fondide raamatupidamisest.
 - 12.10.1. Fondi finantsteave koostatakse vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele (*International Financial Reporting Standards*, IFRS).
 - 12.10.2. Fondi majandusaasta on 1. jaanuarist 31. detsembrini.
- 12.11. Fondivalitseja võib järgmised ülesanded delegerida kolmandatele isikutele IFS-is sätestatud ulatuses IFS-is sätestatud korras:
 - 12.11.1. Fondi vara investeerimine, mis tähendab investeerimisotsuste tegemist Fondi vara investeerimisel;
 - 12.11.2. Osakute väljalaske ja tagasivõtmise korraldamine;
 - 12.11.3. Investorile kuuluvate Osakute registreerimist tõendavate dokumentide väljastamine;
 - 12.11.4. Osakute müügi ja turustamise korraldamine;
 - 12.11.5. vajaliku teabe andmine ja muud klienditeenused Investoritele;
 - 12.11.6. Fondi vara arvestuse pidamine ning Fondi raamatupidamise korraldamine;
 - 12.11.7. Fondi vara puhasväärtuse määramine;
 - 12.11.8. Osakute registri pidamise korraldamine;
 - 12.11.9. Fondi puhastulu arvutamine ja Investoritele rahavoogudest väljamaksete korraldamine;
 - 12.11.10. Fondivalitseja ja Fondi tegevuse õigusaktidele vastavuse jälgimine, sealhulgas asjakohase sisekontrollisüsteemi rakendamine;
 - 12.11.11. kinnisasjade hooldamine ja säilitamine ning seotud tegevused;
 - 12.11.12. eespool loetletud tegevustega otseselt seotud tegevused.
- 12.12. Kinnisasja hooldamise ja säilitamisega seotud teenuste delegerimisel (jaotis 12.11.11) võidakse vastavad teenuslepingud sõlmida otse kolmandast isikust teenusepakkuja ja SPV vahel.

- 12.13. Ülesannete delegeerimine kolmandale isikule ei vabasta Fondivalitsejat vastutusest seoses Fondi valitsemisega.
- 12.14. Fondivalitseja ülesanded võidakse tervikuna anda üle kolmandast isikust Fondivalitsejale vastavalt IFS-ile. Fondivalitseja muutmise võib algatada Fondivalitseja vastavalt Fondivalitseja nõukogu otsusele või Investor(id) vastavalt Fondi Tingimuste jaotisele 10.15.
- 12.15. Fondivalitsemise üleandmine teisele fondivalitsejale korraldatakse FI heakskiidu alusel.
- 12.15.1. Fondivalitseja tegutseb heas usus üleandmislepingu läbirääkimisel ja allkirjastamisel, FI heakskiidu saamisel ja muude ülesannete täitmisel Fondivalitseja nõukogu otsuse või Üldkoosoleku otsuse alusel fondivalitsemise üleandmise kohta teisele fondivalitsejale. Üleandmiskulud kannab uus teenusepakkuja, kui üleandmislepingus ei ole teisiti kokku lepitud.
- 12.15.2. Fondivalitseja ülesanded antakse üle uuele Fondivalitsejale üleandmislepingu alusel mitte varem kui üks aasta pärast FI heakskiitu, kui üleandmislepingus ei lepita kokku lühemat tähtaega.

13. DEPOSITOORIUMI TEGEVUS

- 13.1. Fondivalitseja sõlmib Depositooriumiga depoolepingu Fondi raha ja vara hoidmiseks Depositooriumis, sealhulgas finantsinstrumendid ja muu vara, ning Fondi tegevuse kontrollimiseks ja jälgimiseks.
- 13.2. Depositoorium hoiab Fondi kõiki finantsinstrumente, mida saab registreerida Depositooriumi registrites avatud finantsinstrumentide kontol (edaspidi „Hoitavad Finantsinstrumendid“). Depositooriumi hoitav vara määratakse kindlaks depoolepingus.
- 13.3. Kogu Fondi muu vara suhtes, mida ei käsitleta finantsinstrumentidena, sealhulgas raha, kinnis- ja vallasvara, õigused ja SPV-de aktsiad/osad, mis ei ole registreeritud Eesti, Läti või Leedu väärtpaberite keskdepositooriumides, teostab Depositoorium omandiõiguse kontrolli ja dokumenteerimise ülesandeid. Fondivalitseja võib teha tehinguid Fondi varaga üksnes Depositooriumi kaudu või pärast Depositooriumi eelnevat teavitamist.
- 13.4. Fondi tegevuse jälgimise ja järelevalve teostamisel vastutab Depositoorium järgmise eest:
 - 13.4.1. tagab, et Osakute müük, emiteerimine, tagasiostmine ja tühistamine toimub vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
 - 13.4.2. tagab, et Osakute puhaväärtus arvutatakse vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;

- 13.4.3. täidab Fondivalitseja juhiseid ja hindab nende vastavust IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- 13.4.4. tagab, et Fondi varadega tehtavate tehingute puhul makstakse Fondile tasu täies ulatuses ja tavapärase tähtaja jooksul;
- 13.4.5. tagab, et Fondi rahavoost tehakse väljamaksed vastavalt IFS-ile ja Fondi Tingimustele;
- 13.4.6. tagab, et Fondi rahavoogusid jälgitakse nõuetekohaselt ja eelkõige, et kõik maksed, mille teevad Investorid või mis tehakse nende nimel Osakute märkimisel, on kätte saadud ja kantud Fondi kontole.
- 13.5. Depositooriumi ülesanded, õigused, kohustused ja vastutus Fondi ja Fondivalitsejaga seoses tulenevad Fondi Tingimustest ning Fondivalitseja ja Depositooriumi vahelisest deпоolepingust, IFS-ist ja muudest kohaldatavatest määrustest. Depositoorium vastutab Fondi või Fondi Investorite ees Depositooriumi või kolmanda isiku poolt, kellele hoidmine on delegeeritud, Hoitavate Finantsinstrumentide kadumamineku eest. Hoitavate Finantsinstrumendi kadumamineku korral tagastab Depositoorium põhjendamatu viivitusega Fondile või selle nimel tegutsevale Fondivalitsejale sama tüüpi finantsinstrumendi või vastava summa. Depositoorium ei ole vastutav, kui ta suudab tõendada, et kadumamineku põhjustasid välised sündmused, mille üle tal puudub mõistlik kontrollivõimalus ning mille tagajärjed oleksid olnud vältimatud, vaatamata kõigile Depositooriumi poolt nende ärahoidmiseks tehtavatele pingutustele.
- 13.6. Depositooriumil on õigus sõlmida lepingud kolmandate isikutega oma ülesannete (sealhulgas kohustus hoida Fondi vara) delegeerimiseks vastavalt IFS-ile ja muudele kohaldatavatele määrustele ja deпоolepingule, tingimusel et järgmised tingimused on täidetud:
 - 13.6.1. delegeerimiskavatsuse eesmärk ei ole vältida IFS-i nõudeid;
 - 13.6.2. delegeerimiseks on objektiivne põhjus;
 - 13.6.3. Depositoorium on kasutanud piisavat vilumust, ettevaatust ja hoolikust sellise kolmanda isiku valimisel ja ametissenimetamisel, kellele ta oma ülesanded delegeerib, jätkab piisava vilumuse, ettevaatuse ja hoolikuse kasutamist sellise kolmanda isiku perioodilisel ülevaatamisel ja pideval jälgimisel, kellele ta on oma ülesanded delegeerinud, ja sellise kolmanda isiku poolt nende ülesannete täitmise perioodilisel ülevaatamisel ja pideval jälgimisel;
 - 13.6.4. Depositoorium tagab, et kolmandal isikul on struktuurid ja kogemus, mis on piisavad ja proportsionaalsed Fondi vara või Fondi nimel tegutsevale Fondivalitsejale usaldatud vara laadi ja keerukust arvestades ning

kolmanda isiku suhtes kohaldatakse usaldusnormatiive, sealhulgas miinimumkapitali nõudeid ja järelevalvet asjaomases jurisdiktsioonis; ja

- 13.6.5. Kolmanda isiku suhtes korraldatakse iga-aastane ettevõtteväline perioodiline audit, tagamaks, et finantsinstrumendid on tema valduses.

14. OSAKUTE REGISTER

- 14.1. Registrit peab Registripidaja. Registripidaja tegutseb väärtpaberite registreerimise ja väärtpaberitehingute arveldamise suhtes kohaldatavate Eesti seaduste alusel.

- 14.2. Osakud loetakse kuuluvaks isikule, kelle nimel on registris väärtpaberikonto, välja arvatud esindajakontol hoitavad Osakud, mille puhul loetakse Osakud kuuluvaks esindajakonto omaniku kliendile. Eespool toodule vaatamata on üksnes isikutel, kelle nimel on väärtpaberikonto, õigus kasutada Fondi Tingimuste alusel Osakutest tulenevaid õigusi. Osakuomanikul on õigus tugineda Registri kandele oma õiguste ja kohustuste teostamisel seoses kolmandate isikutega. Registripidaja väljastab Osakuomaniku palvel aruande Osakuomanikule kuuluvate Osakute kohta.

- 14.3. Osakute märkimisel või ostmisel nõustub Investor oma andmete (sealhulgas isikuandmete) töötlemisega Registripidaja ja Fondivalitseja poolt ulatuses, mis on vajalik Registri pidamiseks ja muude ülesannete täitmiseks Fondi Tingimuste või kohaldatava õiguse alusel.

- 14.4. Registripidaja teeb Registrisse kandeid Osakutega seoses tehtud tehinguandmete alusel. Kannete aluseks võivad olla ka kohtuotsused või Registripidaja poolt heakskiidetud muud alused.

- 14.5. Registripidaja on kohustatud säilitama temale kande tegemiseks esitatud andmeid ja dokumente vähemalt kümme aastat vastava kande tegemisest arvates. Andmeid säilitatakse dokumentide kujul või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

- 14.6. Registripidaja vastutab seadusest ja registri pidamise lepingust tulenevate oma kohustuste rikkumise eest ning hüvitab kõik tekitatud kahjud, välja arvatud kui rikkumine ei toimunud Registripidaja tegevuse tõttu.

15. FONDIST MAKSTAVAD TASUD JA KULUD

15.1. Valitsemistasu

- 15.1.1. Fondivalitsejale makstakse Fondi arvelt Valitsemistasu Fondi valitsemise eest (Fondivalitseja ülesanded on toodud jaotises 12 ja IFS-s) (edaspidi „Valitsemistasu“). Valitsemistasule lisatakse käibemaks (kui kohaldatakse) ja see makstakse Fondi arvelt.

- 15.1.2. Valitsemistasu arvutatakse järgmiselt:

- (a) Valitsemistasu arvutatakse kord kvartalis Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni alusel. Pärast iga kvartalit arvutatakse Valitsemistasu järgmise kvartali esimesel Pangapäeval (edaspidi „tasu arvutamise kuupäev“). Kvartal tähendab 3-kuulist perioodi, mis algab 1. jaanuaril, 1. aprillil, 1. juulil ja 1. oktoobril;
- (b) 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

(edaspidi „Turukapitalisatsioon“);

- (c) Valitsemistasu arvutatakse järgmiste määrade alusel ja järgmiste seeriaste kaupa:
 - (i) 1,50% Turukapitalisatsioonist alla 50 miljoni euro;
 - (ii) 1,25% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 50 miljoni euroga või ületab seda ja on alla 100 miljoni euro;
 - (iii) 1,00% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 100 miljoni euroga või ületab seda ja on alla 200 miljoni euro;
 - (iv) 0,75% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 200 [miljoni] euroga ja on alla 300 miljoni euro;
 - (v) 0,50% Turukapitalisatsiooni osast, mis on võrdne 300 miljoni euroga või ületab seda.
- (d) Valitsemistasu arvutatakse pärast iga kvartalit järgmiselt:
 - (i) Tasu Arvutamise Kuupäeval arvutatud Turukapitalisatsioon, mis on jagatud seeriasteks, ja iga Turukapitalisatsiooni seeria (MCap_t) korrutatakse
 - (ii) vastava seeria suhtes kohaldatava vastava tasumääraga (F_n), misjärel korrutatakse iga seeria tasude kogusumma
 - (iii) vastava kvartali päevade tegelike päevade koefitsiendiga (Actual_q) jagatuna 365 päevaga kalendriaastas, nagu märgitud ka allpool toodud valemis

$$((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$$

- (e) Kui Turukapitalisatsioon on madalam kui 90% Fondi vara puhasväärtusest, kasutatakse Turukapitalisatsiooni asemel Valitsemistasu arvutamiseks summat, mis on võrdne 90%-ga Fondi vara puhasväärtusest. 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.

- (f) 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.

15.1.3. Fondivalitseja vastutab Valitsemistasu arvutamise eest.

15.1.4. Eespool toodud jaotise

15.1.5. kohaselt arvutatud ja kogunenud Valitsemistasu makstakse Fondivalitsejale kord kvartalis 5 Pangapäeva jooksul pärast seda, kui Fondivalitseja on väljastanud arve.

15.1.6. Valitsemistasu arvutatakse ja makstakse eurodes, kui arvutust või makset ei tule kohaldatava kohustusliku õiguse alusel teha muus valuutas.

15.2 **Tulemustasu**

15.2.1. Iga aasta kohta, mil Fondi 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% (edaspidi „Tulemustasu“). Tegevusest tulenevad korrigeeritud vahendid tähendavad vara puhastegevustulu, millest on maha arvestatud halduskulud, ettevõttevälised intressikulud ja kõik kapitalimahutused, sealhulgas Fondi poolt olemasolevasse varasse investeeritud rentnike ümberkorralduskulud. Uusi investeeringuid ja omandamisi ja jätkuinvesteeringuid varasse ei käsitleta kapitalimahutustena.

15.2.2. Tulemustasu arvutab Fondivalitseja kord aastas ja see kogutakse Tulemustasu reservi. Kui Tulemustasu reserv muutub positiivseks, saab Fondivalitsejale maksta Tulemustasu.

15.2.3. Aasta Tulemustasu võib olla nii positiivne kui negatiivne. Aasta Tulemustasu ei ületa siiski 0,4% Fondi keskmisest vara puhasväärtusest aasta kohta (Tulemustasu ülemine piir). Negatiivne Tulemustasu ei ole väiksem kui -0,4% Fondi keskmisest vara puhasväärtusest aasta kohta (Tulemustasu alumine piir).

15.2.4. Fondi esimese aasta (st 2016) eest Tulemustasu ei arvutata.

15.2.5. Tulemustasu makstakse esimest korda Fondi viiendal aastal (st 2020) aastate 2017, 2018 ja 2019 eest. Pärast seda makstakse Tulemustasu igal aastal, olenevalt Fondi teisest aastast (st 2017) alanud perioodil kogunenud Tulemustasu reservist.

- 15.2.6. Tulemustasu maksab Fondivalitseja 8 kalendripäeva jooksul pärast arve väljastamist Fondivalitseja poolt.
- 15.2.7. Kui Tulemustasu reserv muutub negatiivseks, ei ole Fondivalitseja kohustatud makstud Tulemustasu tagastama. Järgmist Tulemustasu makstakse siiski üksnes pärast seda, kui Tulemustasu reserv muutub positiivseks.
- 15.2.8. Tulemustasule lisatakse käibemaks (kui kohaldatakse) ja see makstakse Fondi arvelt.

15.3 Depootasu

- 15.3.1. Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest (edaspidi „Depootasu“). Aastane Depootasu moodustab 0,03% vara brutoväärtusest, kuid Depootasu ei ole väiksem kui 10 000.00 eurot aastas. Depootasule lisandub seadusega ettenähtud käibemaks. Depootasu ja käibemaks makstakse Fondi arvelt. Investor näeb Depootasu kehtivat määra Fondivalitseja registreeritud aadressil.
- 15.3.2. Lisaks Depootasule makstakse või hüvitatakse Depositooriumile Fondi arvel tehtavate tehingutega seotud mitmesugused tasud ja sularahakulud.
- 15.3.3. Depootasu arvutatakse igakuiselt vara brutoväärtusest ja makstakse Depositooriumile Depositooriumi esitatud arve alusel.

15.4 Muud kulud

- 15.4.1. Järgmised muud kulud makstakse Fondi arvelt Fondi toimimise eest:
- (a) varahaldusteenuste tasud;
 - (b) Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara haldamise ja hooldamisega seotud tasud ja kulud;
 - (c) Fondi või SPV laenuvõtmisega seotud kulud (sealhulgas intressikulud);
 - (d) Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvara hindamisega seotud kulud (kui seotud korrapärase hindamisega jaotise 7 kohaselt);
 - (e) Fondi loomise, ümberkorraldamise ja likvideerimisega seotud kulud, sealhulgas väliskonsultantide tasud;
 - (f) Registripidaja tasud Osakute registreerimise ja muude Registripidaja poolt Investoritele osutatud teenuste eest (kui Investorid ei maksa neid otse);
 - (g) Nõukogu liikmetele makstav tasu;
 - (h) Üldkoosolekute kokkukutsumise ja pidamisega seotud kulud;
 - (i) Nõukogu koosolekute kokkukutsumise ja pidamisega seotud kulud;
 - (j) õigusaktide või Fondi Tingimustega nõutud Investoritele mõeldud regulaarsete teadete ja aruannete tõlkimine;

- (k) Fondi ja SPV-de maksude planeerimise / maksude struktureerimise ja maksunõustamise kulud, kui need ei ole otseselt või kaudselt seotud Fondi poolt kinnisvara omandamisega;
- (l) Fondi ja SPV-de aastaaruannete auditeerimise kulud;
- (m) Fondi ja SPV-de raamatupidamise ja kvartali-, poolaasta ja aastaaruannete koostamise kulud, sealhulgas maksuaruanded ja maksudeklaratsioonid;
- (n) rentnike maakleritasud seoses Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- (o) kindlustuskulud ja kinnisvaramaksud seoses Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga;
- (p) turundusteenuste kulud seoses Fondi ja Fondile otseselt või kaudselt kuuluva kinnisvaraga, sealhulgas Fondi turunduse ja väljamaksetega seotud kulud;
- (q) kulud ja tasud, mis on seotud Fondi noteerimisega jaotise 1.5 kohaselt;
- (r) kõik muud Fondi investeeringutele omistatavad tegevus- ja finantskulud, sealhulgas, kuid mitte ainult kapitalimahutused;
- (s) Fondi kinnisvarainvesteeringutega ja sellise vara valitsemisega seoses hüvitatavad kahjutasud;
- (t) muud Fondi 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);
- (u) 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 Fondi või SPV-de tegevusega;
- (v) palgad (ulatuses, milles töölevõtmine on seadusega nõutud) SPV-de tegevjuhtidele/direktoritele, kui need palgad on kehtestatud nõutaval miinimumtasemel;
- (w) direktorite ja ametnike vastutuskindlustuse mõistlikud kulud Fondi SPV-de Nõukogu liikmete ja juhatuse liikmete nimel;
- (x) Fondi varadega seotud kohtuvaidluste, vahekohtu- või muude menetlustega seoses tekkinud kulud, sealhulgas sellised menetlused seoses SPV-dele kuuluvate varadega;

(y) 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;

(z) maksud, mis lisatakse eespool alajaotistes 15.4.1(a)–15.4.1(y) toodud kuludele.

15.4.2. Selguse huvides märgitakse, et Fond katab ka oma kinnisvara väärtuse säilitamisega seotud investeerimiskulud (sealhulgas, kuid mitte ainult parenduste ja remondiga seotud kulud). Muu hulgas hõlmavad sellised investeerimiskulud ehituskulusid, arenduskulusid ja -tasusid, maakleritasusid, arhitektide tasusid, detailplaneeringutega seotud ja muude konsultantide kulusid. Investeerimiskulusid ei käsitleta kuludena, vaid pigem Fondi investeringutena. *FONDIVALITSEJA TEATIS*

15.5 Selguse huvides märgitakse, et tasud ja kulud, mis käesoleva jaotise 15 kohaselt makstakse välja Fondist, võidakse kohaldatavate õigusaktide alusel lubatud ulatuses maksta ka otse välja nendest SPV-dest, millega seoses sellised tasud või kulud tekkisid.

15.6 Fondist (sealhulgas SPV-dest) makstavad tasud (st Valitsemistasu, Tulemustasu ja Depootasu) ja muud kulud ei ületa 30% Fondi vara puhasväärtusest kalendriaasta kohta.

16. TEABE AVALDAMINE

16.1. Fondivalitseja teeb Fondivalitseja asukohas ja Veebisaidil kättesaadavaks vähemalt järgmised andmed ja dokumendid:

16.1.1. Fondi Tingimused;

16.1.2. Fondi kolm viimast majandusaasta aruannet;

16.1.3. andmed Fondi Fondivalitseja, Fondijuhi, Depositooriumi, Registripidaja, audiitori ja muude kolmandate isikute kohta, kellele on tehtud ülesandeks fondi valitseda või hoida;

16.1.4. Osakute avaliku pakkumise viimatine prospekt;

16.1.5. Fondi ja ühe Osaku NAV;

16.1.6. Fondivalitseja sise-eeskirjad ja protseduurid vara puhasväärtuse määramiseks;

16.1.7. kinnisvara hindamisreeglid;

16.1.8. eeskirjad huvide konfliktidega tegelemiseks;

16.1.9. Fondi likviidsusriski juhtimise kirjeldus;

- 16.1.10. teave Fondivalitseja osaluse suuruse kohta Fondis;
- 16.1.11. platvormid, kus Osakud kauplemisele lubatakse ning Osaku viimane sulgemishind igal platvormil;
- 16.1.12. Fondi viimane poolaastaruanne, kui see on kinnitatud viimasest aastaaruandest hiljem;
- 16.1.13. Fondivalitseja kolm viimast majandusaasta aruannet;
- 16.1.14. muu seaduste, määruste või pädeva asutuse suuniste kohaselt vajalik teave.
- 16.2. Fondivalitseja avaldab Börsiteatega teabe asjaolude ja sündmuste kohta, mis oluliselt mõjutavad Fondi tegevust või majanduslikku seisundit, Fondi või Fondivalitseja vara või vara puhasväärtuse moodustumist või mis võivad muul põhjusel avaldada olulist mõju Osaku hinnale. Selline teave avaldatakse viivitamata pärast asjaolude ilmumist või eeldatavat ilmumist või kui sündmus on toimunud või eeldatavasti toimub.
- 16.3. Fondi majandusaasta aruanne ja Fondivalitseja majandusaasta aruanne tehakse kättesaadavaks 4 kuu jooksul pärast vastavalt Fondi või Fondivalitseja majandusaasta lõppu ning Fondi poolaasta ja kvartali finantsaruanded tehakse kättesaadavaks 2 kuu jooksul pärast vastava perioodi lõppu Veebisaidil ja Börsiteatega.

17. FONDI LIKVIDEERIMINE

- 17.1. Kui Investorid otsustavad Üldkoosolekul Fondi likvideerimise kasuks, tegutseb Fondivalitseja likvideerijana.
- 17.2. Fondi likvideerimiseks hangib Fondivalitseja FI-lt vastava loa.
- 17.3. FI-lt Fondi likvideerimise loa saamisel avaldab Fondivalitseja viivitamata teate Fondi likvideerimise kohta vähemalt ühes üleriigilise levikuga (Eesti) päevalehes, Veebisaidil ja Börsiteatega, märkides teates seadusega nõutavad andmed. Likvideerimisteate avaldamisele järgnevast päevast alates ei emiteerita Osakuid ega osteta neid tagasi, Osakutega kauplemine lõpetatakse ja väljamaksed Investoritele peatatakse. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul likvideerimisteate avaldamisest. Likvideerimisperioodi võidakse FI loal pikendada, kui Fondivalitseja seda taotleb; kuid likvideerimisperiood ei tohi pikendamise tõttu siiski ületada 18 kuud.
- 17.4. Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja Fondi vara, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Kuni 2% Fondi vara puhasväärtusest likvideerimisotsuse vastuvõtmise päeva seisuga võib kasutada Fondi likvideerimiskulude katmiseks Fondi arvelt. Kui tegelikud likvideerimiskulud ületavad nimetatud summat, vastutab seda summat

ületavate kulude eest Fondivalitseja või likvideerijana tegutsev kolmas isik.

- 17.5. Fondivalitseja jaotab Investorite vahel igale Investorile kuuluvate Osakute arvust tuleneva osa likvideerimisel järelejäänud varast. Vara jagatakse Investorite vahel rahas, kui FI ei luba teisiti.
- 17.6. FI võib otsustada Fondi likvideerida, kui kahe kuu jooksul Fondivalitseja Fondi valitsemise õiguse lõppemisest (IFS-i sätete kohasel) ei ole üldkoosolek muutnud Fondi Tingimusi uue Fondivalitseja nimetamiseks või otsustanud Fondi likvideerida. Kui FI otsustab Fondi likvideerida, nimetab FI likvideerijad ja likvideerimiskulude piiri ning jaotises 17.4 sätestatud likvideerimiskulude piir ei kehti.

18. FONDI TINGIMUSTE MUUTMINE

- 18.1. Fondi Tingimusi võib muuta Üldkoosoleku otsusega.
- 18.2. Pärast muudetud Fondi Tingimuste registreerimist FI-s avaldab Fondivalitseja Fondi Tingimuste muudetud teksti Veebisaidil ning avaldab vastava teate vähemalt ühes üleriikliku levikuga (Eesti) päevalehes ja Börsiteatega ning teavitab seejärel viivitamata FI-d muudatuste avaldamise kuupäevast.
- 18.3. Muudatused jõustuvad üks kuu pärast eespool toodud jaotise 18.2 kohase teate avaldamist vähemalt ühes üleriigilise levikuga (Eesti) päevalehes, kui teates ei ole ette nähtud hilisemat jõustumise kuupäeva. Fondi Tingimuste muudatused võivad jõustuda varem kui ühe kuu jooksul, kui Üldkoosolek niimoodi otsustab ja seadus seda lubab.

LISA B - KOKKUVÕTLIK HINDAMISARUANNE

LISA C - VÕLAKIRJADE TINGIMUSED