

KOKKUVÕTE

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

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

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

Jagu B - Emitent

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Baltic Horizon Fund (Fond)				
B.2	Emitendi alaline asukoht, juriidiline vorm ja seadusandlus	<p>Emitent on avalik kinnine lepinguline investeerimisfond. Emitent on kinnisvarafond.</p> <p>Emitent on registreeritud Eesti Vabariigis.</p>				
B.5	Grupp	Ei ole kohaldatav. Emitent on lepinguline fond ning pole juriidiline isik. Väljendit Grupp kasutatakse käesolevas Prospektis raamatupidamise seaduses defineeritud konsolideerimisgrupi tähenduses.				
B.6	Emitendi aktsionärid	<p>Osalustest Emitendis ei tule Eesti seaduse kohaselt teavitust esitada.</p> <p>Kõik Osakud on samaväärsed; Osakutel ei ole üksteise suhtes eelist ega prioriteeti.</p> <p>Fondivalitsejale teadaolevalt ei kuulu ühelegi osakuomanikule Osakute enamust ning ükski osakuomanik ei kontrolli Emitenti.</p>				
B.7	Valitud finantsteabe ajalugu	<p>30. juunil 2016 ühines Emitent BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi osaku vastu). Ühinemise hetkel ei olnud Fondil varasid ega kohustusi. Seepärast on BOF-i ajaloolised finantsnäitajad ja tegevusnäitajad otseselt võrreldavad Fondi näitajatega peale ühinemist. Fondi auditeeritud konsolideeritud aruandes perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2016 on BOF-i finantstulemused enne ühinemist esitatud Fondi omadena. Sellepärast on Prospektis esitatud viimased BOF-i tulemused kui Fondi tulemused.</p> <p>Konsolideeritud finantsnäitajad, mis on esitatud allolevates tabelites, pärinevad järgmistest allikatest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Periood 2018. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2018 ja mis koostati IFRSi standardite alusel; - Periood 2017. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2017 ja mis koostati IFRSi standardite alusel; - Periood 2016. aasta: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2017 ja mis koostati IFRSi standardite alusel; <p>Tabel 1: Emitendi konsolideeritud kasumiaruanne, tuhandetes eurodes</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 10%;">2016</td> <td style="width: 10%;">2017</td> <td style="width: 10%;">2018</td> </tr> </table>		2016	2017	2018
	2016	2017	2018			

	(restated) ¹		
Renditulu	7,874	11,839	15,860
Teenustasu tulu	2,594	1,921	2,760
Renditegevuse kulu	-3,315	-2,992	-3,816
Puhas renditulu	7,153	10,768	14,804
Halduskulud	-2,190	-2,774	-2,813
Muud äritulud	97	14	74
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-	-	-
Kinnisvarainvesteeringute (ehitusel) ümberhindluse kasum/kahjum	2,737	3,676	2,014
Ärikasum	7,797	11,684	14,079
Finantstulud	14	47	8
Finantskulud	-1,253	-1,528	-2,789
Maksueelne kasum	6,558	10,203	11,298
Tulumaksukulu	-798	-759	-1308
Perioodi kasum	5,760	9,444	9,990
Tulu ühiku kohta (nominaalne ja lahjendatud)², EUR	0.12	0.15	0.13

Allikas: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. Detsembril 2018. a, auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016-2017. aastate kohta.

¹ 2018. aastal võttis kontsern vastu IFRS 15 "Müügitulu kliendilepingutelt", mis jõustus 1. jaanuaril 2018. Selle tulemusena kohandati teenustasu tulu ja renditegevuse kulu võrdlusandmeid. Kohandus ei mõjutanud kontserni omakapitali.

² 30. juunil 2016 ühines Fond BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi osaku vastu). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, arvutati osakud enne ühinemist ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arutamaks võrreldavaid näitajaid osaku kohta.

Tabel 1: Emitendi konsolideeritud finantsseisundi aruanne, tuhandetes eurodes

	31 dets 2016	31 dets 2017	31 dets 2018
Kinnisvara investeeringud	141,740	189,317	245,160
Kinnisvara investeeringud (ehitusel)	1,580	-	-
Tuletisinstrumendid	-	89	9
Muu põhivara	288	146	596
Põhivara kokku	143,608	189,552	245,765
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1,269	1,568	2,734
Ettemaksed	178	108	154
Raha ja raha ekvivalendid	9,883	24,557	12,225
Käibevara	11,330	26,233	15,113
VARAD KOKKU	154,938	215,785	260,878
Sissemakstud kapital	66,224	91,848	93,673
Oma osakud	-8	-	-335
Rahavoo riskimaandamisreserv	-294	-56	-1005

Jaotamata kasum	10,887	15,184	17,472
Omakapital kokku	76,809	106,976	109,805
Ingressikandvad laenud ja krediidid	58,981	96,497	140,401
Edasilükkunud tulumaksu kohustused	4,383	5,206	5,844
Tuletisfinantsinstrumendid	345	88	1069
Muud pikaajalised kohustused	935	859	905
Pikaajalised kohustused kokku	64,644	102,650	148,219
Ingressikandvad laenud ja krediidid	10,191	1,590	106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	2,876	4,202	2,397
Tasumisele kuuluv tulumaks	46	14	-
Tuletisfinantsinstrumendid	-	15	-
Muud lühiajalised kohustused	372	338	351
Lühiajalised kohustused kokku	13,485	6,159	2,854
Kohustused kokku	78,129	108,809	151,073
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU	154,938	215,785	260,878

Allikas: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. Detsembril 2018. a, auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016-2017. aastate kohta.

Tabel 2: Emitendi konsolideeritud rahavoogude aruanne, tuhandetes eurodes

	2016	2017	2018
Äritegevus			
Maksueelne kasum	6,558	10,203	11,298
Mitterahaliste kirjete korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	-2,562	-3,676	-2,014
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	-175	-	-
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-	-	-
Tuletisfinantsinstrumentide väärtuse muutus	-	-	-
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete eraldise muutus	17	45	143
Finantstulud	-14	-47	-8
Finantskulud	1,253	1,528	2,789
Käibekapitali muutus:			
Nõuete ostjate vastu ja muude nõuete vähenemine / -suurenemine	-204	-241	-822
Muu käibevara -suurenemine / vähenemine	-106	-39	-540
Muude pikaajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	69	-150	-76
Võlgade tarnijatele ja muude võlgade suurenemine / -vähenemine	-398	-100	-522
Muude lühiajaliste kohustuste -vähenemine / suurenemine	-50	-6	702
Tagasisaadud / -makstud tulumaks	-103	-42	-586
Puhasrahavoog äritegevusest	4,285	7,475	10,364
Investeermistegevus			
Saadud intressid	14	8	8
Tütaretevõtete soetamine, ilma omandatud rahata	-20,098	-8,614	-16,935
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-15,454	-14,362	-34,477

Maa soetamine	-	-	-1661
Kinnisvarainvesteeringute arendusväljaminekud	-200	-	-500
Kinnisvarainvesteeringute kapitalikulu	-1,660	-3,996	-2,237
Puhasrahaavoog investeerimistegevusest	-380	-1,163	-623
Investeerimistegevus	-37,778	-28,127	-56,425
Finantseerimistegevus			
Tulu võlakirjade väljalaskmisest	-	-	40,000
Pangalaenude tulu	8,211	40,566	26,000
Pangalaenude tagasimaksud	-4,722	-24,112	-23,299
Tulu osakute väljalaskmisest	40,550	25,632	2,350
Osakute tagasiost	-8	-	-860
Kasumi jaotamine osakuomanikele	-1,091	-5,147	-7702
Tehingukulud seoses laenude ja võlakohustustega	-127	-223	-380
Makstud intressid	-1,114	-1,390	-2,380
Puhasrahaavoog finantseerimistegevusest	41,699	35,326	33,729
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus	8,206	14,674	-12,332
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	1,677	9,883	24,557
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	9,883	24,557	12,225

Allikas: Emitendi auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne perioodi kohta, mis lõppes 31. Detsembril 2018. a, auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 2016-2017. aastate kohta.

Tabel 3: Emitendi võtmenäitajad

	2016	2017	2018
Kinnisvaraga seotud näitajad			
Kinnisvarainvesteeringute väärtus, EUR'000	141,740	189,317	245,160
Kinnistute arv, perioodi lõpul	8	10	12
Rendipinnad, m ²			
Perioodi lõpul	75,107	96,512	113,934
Perioodi keskmine ¹	58,936	83,736	106,620
Vakantsuse määr			
Perioodi lõpul	2.60%	2.20%	1.3%
Perioodi keskmine ²	3.20%	2.20%	2.00%
Esmane puhastootlus ³	6.80%	6.80%	6.50%
Finantsnäitajad			
Osaku EPRA puhasväärtus ^{4,5} , EUR	1.48	1.47	1.51
Osaku puhasväärtus ⁴ , EUR	1.34	1.38	1.40
Korrigeeritud tulu osaku kohta ^{4,6} , EUR	0.14	0.16	0.13
Korrigeeritud omakapitali tootlikkus (ROE) ⁷	10.80%	11.90%	9.35%
Korrigeeritud rahaline tulu ⁸ , EUR'000	4,656	7,122	8,698
Rahaline tulu osaku kohta ⁴ , EUR	0.1	0.11	0.11
Korrigeeritud rahaline ROE ⁹	7.50%	8.40%	7.91%
Dividendid osaku kohta ^{4,10} , EUR	0.05	0.084	0.102
Intresside kattekoraja ¹¹	4.4	5.6	4.5
Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe ¹²	48.80%	51.80%	57.3%

		Ringluses olevate osakute keskmine arv ⁴ , '000	47,351	62,271	78,765
		Ringluses olevate osakute arv perioodi lõpus ⁴ , '000	57,265	77,441	78,753
	<p>Allikas: Tabelis toodud näitajad ja suhtarvud on arvutatud tuginedes Emitendi ja BHF-i auditeeritud konsolideeritud aastaaruannetes ja sisemistes juhatuse raportites toodud informatsioonile. Näitajad ja suhtarvud ei ole iseseisvalt auditeeritud ega sõltumatute audiitorite poolt üle vaadatud.</p> <p>¹ Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.</p> <p>² Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.</p> <p>³ Esmane puhastootlus = puhasrenditulu / kinnisvarainvesteeringute väärtus. Arvutatakse hinnanguliste kuu näitajate keskmisena.</p> <p>⁴ 30. juuni 2016 ühines Emitent BOF-iga ja võttis üle kõik BOF-i varad ja kohustused. BOF-i osakud konverteeriti Fondi Osakuteks suhtarvuga 1:100 (1 BOF-i osak vahetati 100 Fondi Osaku vastu). Tagamaks ajalooliselt osakute võrreldavust, eelnevalt ühinemisele arvutati osakud ümber, et 100 osakut vastaksid eelmainitud konverteerimisele. Ümberkalkuleeritud osakuid kasutati arvutamaks võrreldavaid osaku kohta näitajaid.</p> <p>⁵ EPRA puhaskasv väärtus kajastab pikaajalist puhaskasv väärtust. Selle on pakkunud välja börsil noteeritud Euroopa kinnisvarasektori ettevõtete liit (European Public Real Estate Association, EPRA) ja seda kasutavad laialdaselt börsil noteeritud Euroopa kinnisvaraettevõtted. See on kavandatud selliselt, et jäetakse välja varad ja kohustused, mis tavaolukorras eeldatavalt ei realiseeru, nt finantstuletisinstrumentide õiglase väärtus ja edasilükkunud maksud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumilt. EPRA puhaskasv väärtus = puhaskasv väärtus vastavalt finantsaruannetele + tuletisinstrumentide kohustused ilma nendega seotud edasilükkunud tulumaksu varadeta + kinnisvarainvesteeringute õiglase ja maksuväärtuse vahedega seotud edasilükkunud tulumaksu kohustused.</p> <p>⁶ 2017. aasta tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta tulused osaku kohta on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud.</p> <p>⁷ Kohandatud keskmise omakapitali tootlikkus = kohandatud tulu osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta; kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vaheperioodide prognoosid annualiseeriti.</p> <p>⁸ Korrigeeritud rahaline tulu = maksustamiselne kasum – kasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute hindamisest – puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist - makstud tulumaksud. 2017. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 637 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud. 2016. aasta näitajat on korrigeeritud: tuludest arvati maha 938 tuhande euro suurused avalike pakkumistega seotud ühekordsed kulud.</p> <p>⁹ Korrigeeritud rahaline ROE = kohandatud rahalised tulud osaku kohta / keskmine NAV osaku kohta, kus keskmine NAV osaku kohta = (NAV osaku kohta perioodi alguses + NAV osaku kohta perioodi lõpus) / 2. Vaheperioodide prognoosid annualiseeriti.</p> <p>¹⁰ Alates Osakute esmasest avalikust pakkumisest juunis 2016 hakkas Emitent tegema investoritele kvartaalseid väljamakseid. 2016.aasta number näitab üksnes kahte kvartaalset väljamakset 2016.a tuludes (2016. aasta 3. ja 4.kvartali eest), 2017.aasta number väljendab juba kõiki nelja kvartaalset väljamakset.</p> <p>¹¹ Intresside kattekordaja = (äri kasum - kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum või kahjum - puhaskasum või -kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist) / pangalaenule tasutav intress.</p> <p>¹² Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe = intressiga laenukohustuste kogusumma / investeeringute väärtus. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhte kasv on seotud täiendava 10 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga, mida kasutati Duetto II omandamiseks 2019. aastal. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe, millest on välja arvatud kasutamata 10 miljonit eurot võlakirjaemissioonist tõuseks 53.2%ni.</p>				
	<p>2016-2018 tulemused</p> <p>2018. aastal kasvas Emitendi renditulu 15.9 miljoni euroni – 34% tõus võrreldes eelmise aastaga peamiselt uue kinnisvara omandamise tõttu. Kasv on seotud uute omandamistega (Vainodes I kontorihoone, Postimaja kaubanduskeskus ja LNK Centre). Emitendi kinnisvaraportfelli täitumatus oli 2018. aastal keskmiselt 2.0%, paranedes juba eelmise aasta madala 2.2%-ga võrreldes.</p> <p>2018. aastal moodustasid Emitendi halduskulud 2,8 miljonit eurot – 0,1 miljoni euro võrra rohkem kui eelneval aastal. Juhtimistasu kasvas 0,24 miljoni euro võrra 1,4 miljoni euroni, kuna selle arvutamise aluseks olev puhaskasv enne ühinemist BOF-iga ja turukapitalisatsioon peale ühinemist, kasvasid.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2018.aastal oli 2 miljonit eurot, võrreldes 3,6 miljoni euroga 2017. aastal. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, võttes aluseks sõltumatud hindamised.</p> <p>Puhasfinantskulud suurenesid 1,5 miljonilt eurolt 2017. aastal 2,8 miljoni euroni 2018. aastal ning 1,2 miljoni euroni 2017.aastal. Suurenemine oli tingitud peamiselt pangalaenude kasvavatest intressikuludest, sest pangalaenude summa kasvas koos Emitendi portfelli kasvuga. Emitent kasutab uute kinnisvaraobjektide soetamise finantseerimiseks osaliselt pangalaene. Selle tulemusena kasvas Fondi finantsvõlgnevus 140 miljoni euroni 2018.a lõpu seisuga, võrreldes 98,1 miljoni euroga 2017.a lõpu seisuga ning 69,2 miljoni euroga 2016.a lõpu seisuga. Keskmine laenu kulukus kasvas 2,4%-ni 2018.aastal võrreldes 1,7%-ga 2017.aastal ja 1,9%-ga 2016.aastal. Emitendi laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe oli 57,3% 2018.a lõpul võrreldes 51,8%-ga 2017.aasta lõpul ja 48,8%-ga 2016.aasta lõpul.</p>				

		Tulumaks tõusis 2018.aastal 72% võrra 1,3 miljoni euroni, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 573 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 0,7 miljonit eurot. Edasilükkunud tulumaks on seotud õiglase väärtuse kasumiga väliste kinnisvara hindamiste tulemusena ja varade mineviku kulu amortisatsiooniga, mis arvatakse maksustatavast tulust tasumisele kuuluva tulumaksu arvutamisel maha. Tulumaks 2017.aastal võrreldes 2016.aastaga kahanes 5% võrra 0,8 miljoni euroni, koosnedes tasumisele kuuluvast tulumaksust 31 tuhat eurot ja edasilükkunud tulumaksust 0,7 miljonit eurot.
B.8	Pro forma finantsteave	Ei ole kohaldatav. Pro forma finantsteavet Prospektis ei esitata.
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole kohaldatav. Kasumiprognooosi Prospektis ei esitata.
B.10	Auditiaruandes sisalduvad märkused	Kõik finantsaruanded, millele on käesolevas Prospektis viidatud, said kvalifitseeritud audiitoritelt märkusteta arvamused.
B.17	Krediitreiting	Emitent sai S&P Global Ratings poolt MM3 keskklassi turu (MME) hinnangu. Hinnang määrati 24. aprillil 2018. Sama MM3 hinnang määrati ka võlakirjadele. Krediitreiting ei ole soovitus osta, müüa või hoida väärtpapereid ning reitingu määratud reitinguagentuur võib seda igal ajal vähendada, selle peatada või tühistada.
B.34	Investeermiseesmärk ja -poliitika	Emitendi eesmärk on pakkuda investoritele järjepidevat ja keskmisest suuremat riskiga kaalutud tulusust, omandades kõrgekvaliteedilist rahavoogu loovat ärikinnisvara, millele saab luua lisaväärtust aktiivse haldamisega, luues nii kõrge tootlusega stabiilset tulu ning kasumit. Emitent investeerib otseselt või kaudselt Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse kinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele – Tallinnale, Riiale ja Vilniusele – ning eelistades kesklinnade või selle lähedal asuvate äripiirkondade kinnisvara. Vähemalt 80% brutoväärtusest investeeritakse kinnisvarasse või kinnisvaraga seotud väärtpapieritesse vastavalt emitendi investeerimiseesmärgile ja -poliitikale. Kuni 20% vara brutoväärtusest võib paigutada hoiustesse või investeerida väärtpapieritesse. Emitendi vara võib investeerida tuletisinstrumentidesse ainult kinnisvarainvesteeringutega seotud laenudega kaasnevate riskide maandamise eesmärgil. Emitent kohustub järgima järgnevaid riskide hajutamise nõudeid: (a) kuni 50% emitendi brutoväärtusest võib investeerida ühte kinnisvarasse või ühte kinnisvaraga seotud ettevõttesse või investeerimisfondi; (b) ühelt rentnikult saadav aastane renditulu ei tohi olla suurem kui 30% emitendi iga-aastase renditulu üldmahust.
B.35	Laenamise ja/või finantsvõimenduse piirangud	Fondivalitsejal on õigus emitendi arvel tagada väärtpapierite väljalaset, anda käendus, võtta laenu, väljastada võlakirju, teha repo- ja pöördreotehinguid ning muid väärtpapierite laenamise tehinguid. Emitendi eesmärgiks on Fondivalitseja äranägemisel võimendada oma vara laenates kuni 50% ulatuses oma varade väärtusest. Ühelgi ajahetkel ei tohi emitendi võimendus ületada 65% Fondi vara väärtusest. Laene võib võtta kuni 30 aastaks.
B.36	Ühisinvesteermisettevõtja reguleeriv staatus ja reguleerija nimi	Emitendi fondi tingimused on registreeritud Finantsinspeksioonis ning Emitendi üle teostab finantsjärelevalvet Eesti Finantsinspeksioon.
B.37	Tüüpilise investori põhiprofiil	Emitendi tüüpiline investor on kas institutsionaalne või jaeinvestor, kes püüab võtta keskmise või pika tähtajaga kaudset ärikinnisvara riskipositsiooni. Investorid peaksid olema valmis aktsepteerima kinnisvaraturgudele üldiselt omast investeerimisriski. Eeldusel, et emitendi investeeringud tehakse pika tähtajaga, et saada kasu nii vara väärtuse tõusust majandustsüklite jooksul kui ka läbi pideva rahavoo genereerimise, eeldatakse investoritelt ka pika tähtajaga investeerimist. Lisaks sellele peaksid emitenti investeerimist kaaluma investorid, kes eeldavad regulaarseid väljamakseid rahavoogude alusel (nt dividendid, intressid). Investorid, kellel ei ole kogemusi või on kellel on väga vähe kogemusi kinnisvarafondidesse või otse ärikinnisvarasse investeerimisel, peaksid konsulteerima oma professionaalse nõustajaga, et saada teavet selliste investeeringute omaduste ja nendega seotud riskide kohta.
B.38	Alusvara, millesse on ühisinvesteermisettevõtja investeerinud 20 % oma koguvarast	Emitent ei ole investeerinud enam kui 20% oma koguvarast ühessegi üksikusse kinnisvaraobjekti või üksikusse kinnisvarafondi.

B.39	Teine ühisinvesteeringu isettevõtte, millesse on ühisinvesteeringu isettevõtja investeerinud 40 % oma koguvarast	Emitendil ei ole investeeringuid teistes ühisinvesteeringu isettevõtetes.
B.40	Teenuseosutajad ja makstavad maksimumtasud	<p>Emitendi peamised teenuse osutajad on Fondivalitseja ja Depositoorium. Vt element B.41 allpool.</p> <p>Fondivalitsejale makstakse fondivalitsemise teenuse eest emitendi arvel valitsemistasu ja tulemustasu. Valitsemistasu arvestatakse vastavalt Fondi reeglitele järgmiselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valitsemistasu suurust arvutatakse kord kvartalis, võttes seejuures aluseks Fondi 3 kuu keskmise turukapitalisatsiooni. Pärast iga kvartali lõppu arvutatakse sellele järgneva kvartali esimesel pangapäeval välja valitsemistasu määr. • Valitsemistasu suuruse arvutamisel võetakse aluseks järgmised määrad ja osad: <ul style="list-style-type: none"> (i) 1,50% turukapitalisatsiooni osalt, mis on alla 50 miljoni euro; (ii) 1,25% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 50 miljonit eurot ja jääb alla 100 miljoni euro; (iii) 1,00% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 100 miljonit eurot ja jääb alla 200 miljoni euro; (iv) 0,75% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 200 miljonit eurot ja jääb alla 300 miljoni euro; (v) 0,50% turukapitalisatsiooni sellelt osalt, mis on võrdne või suurem kui 300 miljonit eurot. • Valitsemistasu arvutamine toimub iga kvartali lõpu järel järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"> (i) tasude arvutamise kuupäeva seisuga arvutatud turukapitalisatsioon, mis on jagatud osadeks ($MCap_t$) ja iga osa on korrutatud läbi (ii) vastavale osale kohaldatava tasumääraga (F_n), ning vastavate tasude summa korrutatakse omakorda (iii) antud kvartali päevade tegeliku arvu ($Actual_q$) ja 365 kalendripäeva jagatisega, nagu alltoodud valemis näidatud: $((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • juhul, kui turukapitalisatsioon jääb alla 90% Fondi Puhasväärtusest, kasutatakse valitsemistasu arvutamisel turukapitalisatsiooni asemel summat, mis vastab 90%-le Fondi Puhasväärtusest. Sel juhul käsitletakse Fondi Puhasväärtust kvartali keskmise Fondi Puhasväärtuse tähenduses ja sellest tulenevad valitsemistasu täpsustatud määrad arvutatakse ja makstakse välja pärast Fondi antud perioodi(de) aastaaruannete auditeerimist. <p>Kui Fondi aastane äritegevusest tulenevate täpsustatud vabade vahendite summa jagatuna kogu Fondi sisse makstud kapitali summaga aasta kohta (arvutatuna igakuiselt) ületab 8% aasta kohta, on Fondivalitsejal õigus saada tulemustasu 20% seda läve ületavast osast.</p> <p>Tulemustasu arvutab iga-aastaselt Fondivalitseja ja arvutatud tulemustasu koguneb Tulemustasu reservi. Tulemustasu võib maksta välja ainult tingimusel, et tulemustasu reserv on positiivne. Seejuures ei saa arvestatud aastane tulemustasu olla suurem kui 0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu ülemine piir) ega madalam kui -0,4% Fondi aastasest keskmisest Puhasväärtusest (tulemustasu alumine piir).</p> <p>Tulemustasu ei arvutata emitendi esimese tegevusaasta (s.o 2016.a) kohta. Tulemustasu kuulub esimest korda maksmisele emitendi tegevuse viiendal aastal (s.o 2020.a) eelneva kolme aasta eest, aastate 2017, 2018 ja 2019 eest.</p> <p>Depositooriumile makstakse depootasu depooteenuste osutamise eest. Aastane depootasu on 0,03% Fondi varade brutoväärtusest, kuid mitte vähem kui 10 000 eurot aastas. Lisaks depootasule hüvitatakse Depositooriumile emitendi arvel teostatavate tehingutega seotud tasud ja kulud.</p>

		Emitendi arvelt (kaasa arvatud SPV-de arvelt) aasta jooksul makstavad tasud ning muud kulud kokku ei tohi ületada 30% Emitendi Puhasväärtusest.																																																																																																																
B.41	Investeeringute valitseja	Fondivalitseja on Northern Horizon Capital AS, registrikood 11025345, aadress Tornimäe 2, 10145 Tallinn, Eesti (Fondivalitseja). Emitendi deponitoorium on Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Eesti. Deponitoorium võib delegerida oma ülesanded õigusaktide ja Fondi tingimuste kohaselt kolmandast isikust teenusepakkujale (Deponitoorium).																																																																																																																
B.42	Vara puhasväärtuse kindlaks määramine ja teavitamine	Emitendi vara puhasväärtus määratakse igakuiselt kuu viimase pangapäeva seisuga. Emitendi ja Osaku Puhasväärtus tehakse kättesaadavaks Veebilehel (www.baltichorizon.com), börsiteatena ja Fondivalitseja asukohas hiljemalt igale vastavale kuule järgneva kuu 15. päeval.																																																																																																																
B.43	Katusühis-investeeringu-ettevõtjate riskivastutus	Ei ole kohaldatav. Emitent ei ole katusühisinvesteeringu-ettevõtja ja ei ole kunagi investeerinud teistesse ühisinvesteeringu-ettevõtjatesse.																																																																																																																
B.45	Emitendi portfelli kirjeldus	<p>31.detsembri 2018. aasta seisuga koosnes Emitendi portfelli 12 kinnisvarast, mis kõik asuvad Baltimaade pealinnades. 27.veebruari 2019. a lisandus portfelli 13. kinnisvaraobjekt – Duetto II Vilniuses (vt tabel 5). Kõik portfelli kuuluvad ehitised olid kasutuses ning teenisid renditulu. Lisaks omas Emitent 0.87 hektari suurust maatükki Domus Pro naabruses objekti edasiseks laiendamiseks. Kinnisvaraportfelli õiglane väärtus oli 245,2 miljonit eurot (sealhulgas Domus Pro laiendamiseks mõeldud kinnistu) ning sellel on 113,9 tuhat m² väljarenditavat pinda. Europa SC oli suurim osalus, moodustades 17% portfelli väärtusest. Postimaja oli suuruselt teine vara, moodustades ligikaudu 13% õiglase väärtusest, millele järgnesid Upmalas Biroji ja Domus Pro, mis moodustasid kumbi 10% portfelli väärtusest. Kõige väiksem kinnisvara – Sky Supermarket – moodustas 2% koguväärtusest.</p> <p>Tabel 5: Emitendi kinnisvaraportfell, 31. detsembril 2018 (Duetto II 28. veebruaril 2019)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kinnisvara</th> <th>Omandamise kuupäev</th> <th>Sektor</th> <th>Õiglane väärtus, EUR'000</th> <th>Rendipind, m²</th> <th>Vabad pinnad</th> <th>WAULT, aastates</th> <th>Üürnike arv</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8">Vilnius</td> </tr> <tr> <td>Europa SC</td> <td>2-Mär-2015</td> <td>Jae-kaubandus</td> <td>41,100</td> <td>16,856</td> <td>4.4%</td> <td>3.9</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>1-Mai-2014</td> <td>Jae-kaubandus / büroopinnad</td> <td>24,920</td> <td>16,078</td> <td>1.6%</td> <td>3.9</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Duetto I</td> <td>22-Mär-2017</td> <td>Büroopinnad</td> <td>16,320</td> <td>8,498</td> <td>0.0%¹</td> <td>3.3</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Duetto II</td> <td>27-veeb-2019</td> <td>Büroopinnad</td> <td>18,323</td> <td>8,509</td> <td>0.0%²</td> <td>5.2</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Kokku Vilnius</td> <td></td> <td></td> <td>100,663</td> <td>49,941</td> <td>2.0%</td> <td>4.0</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Riga</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>30-aug-2016</td> <td>Büroopinnad</td> <td>25,730</td> <td>10,458</td> <td>0.0%</td> <td>3.0</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Vainodes I</td> <td>12-dets-2017</td> <td>Büroopinnad</td> <td>21,230</td> <td>8,052</td> <td>0.0%</td> <td>14.9</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>LNK Centre</td> <td>15-aug-2018</td> <td>Büroopinnad</td> <td>17,450</td> <td>7,453</td> <td>0.0%</td> <td>6.6</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>1-jaan-2013</td> <td>Jae-kaubandus</td> <td>5,390</td> <td>3,254</td> <td>0.6%</td> <td>3.7</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Kokku Riia</td> <td></td> <td></td> <td>69,800</td> <td>29,217</td> <td>0.1%</td> <td>7.3</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Tallinn</td> </tr> </tbody> </table>	Kinnisvara	Omandamise kuupäev	Sektor	Õiglane väärtus, EUR'000	Rendipind, m ²	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Üürnike arv	Vilnius								Europa SC	2-Mär-2015	Jae-kaubandus	41,100	16,856	4.4%	3.9	72	Domus Pro	1-Mai-2014	Jae-kaubandus / büroopinnad	24,920	16,078	1.6%	3.9	37	Duetto I	22-Mär-2017	Büroopinnad	16,320	8,498	0.0% ¹	3.3	7	Duetto II	27-veeb-2019	Büroopinnad	18,323	8,509	0.0% ²	5.2	6	Kokku Vilnius			100,663	49,941	2.0%	4.0	122	Riga								Upmalas Biroji	30-aug-2016	Büroopinnad	25,730	10,458	0.0%	3.0	9	Vainodes I	12-dets-2017	Büroopinnad	21,230	8,052	0.0%	14.9	3	LNK Centre	15-aug-2018	Büroopinnad	17,450	7,453	0.0%	6.6	4	Sky Supermarket	1-jaan-2013	Jae-kaubandus	5,390	3,254	0.6%	3.7	18	Kokku Riia			69,800	29,217	0.1%	7.3	34	Tallinn							
Kinnisvara	Omandamise kuupäev	Sektor	Õiglane väärtus, EUR'000	Rendipind, m ²	Vabad pinnad	WAULT, aastates	Üürnike arv																																																																																																											
Vilnius																																																																																																																		
Europa SC	2-Mär-2015	Jae-kaubandus	41,100	16,856	4.4%	3.9	72																																																																																																											
Domus Pro	1-Mai-2014	Jae-kaubandus / büroopinnad	24,920	16,078	1.6%	3.9	37																																																																																																											
Duetto I	22-Mär-2017	Büroopinnad	16,320	8,498	0.0% ¹	3.3	7																																																																																																											
Duetto II	27-veeb-2019	Büroopinnad	18,323	8,509	0.0% ²	5.2	6																																																																																																											
Kokku Vilnius			100,663	49,941	2.0%	4.0	122																																																																																																											
Riga																																																																																																																		
Upmalas Biroji	30-aug-2016	Büroopinnad	25,730	10,458	0.0%	3.0	9																																																																																																											
Vainodes I	12-dets-2017	Büroopinnad	21,230	8,052	0.0%	14.9	3																																																																																																											
LNK Centre	15-aug-2018	Büroopinnad	17,450	7,453	0.0%	6.6	4																																																																																																											
Sky Supermarket	1-jaan-2013	Jae-kaubandus	5,390	3,254	0.6%	3.7	18																																																																																																											
Kokku Riia			69,800	29,217	0.1%	7.3	34																																																																																																											
Tallinn																																																																																																																		

		Postimaja	13-veeb-2018	Jae-kaubandus	32,450	9,145	4.0%	6.4	14
		G4S Headquarters	12-juul-2016	Büroopinnad	17,240	9,179	0.0%	3.9	1
		Lincona	1-juul-2011	Büroopinnad	17,170	10,870	1.5%	4.7	13
		Coca Cola Plaza	8-mär-2013	Leisure	14,470	8,664	0.0%	4.2	1
		Piirita	16-dets-2016	Jae-kaubandus	10,020	5,427	0.0% ³	6.4	18
		Kokku Tallinn			91,350	43,285	1.2%	5.0	47
		VÄLJAARENDATUD OBJEKTID KOKKU			261,813	122,443	1.2%	5.1	203
		Meraki maa	16-May-2018		1,670				
		INVESTEERINGUD KOKKU			263,483				
		<p>¹ Duetto I vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.2% aastast tootlust omandamise hinna kohta.</p> <p>² Duetto II vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.1% aastast tootlust omandamise hinna kohta.</p> <p>³ Piirita vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses, mis tähendab 7.4% aastast tootlust omandamise hinna kohta.</p> <p>Vabade pindade madal tase – 1.2% kogu portfelist detsembris 2018 – demonstreeris tugevat nõudlust Emitendi kinnisvara pindadele. 5-l hoonel – Vainodes I, LNK Centre, G4S Headquarters, Coca Cola Plaza and Upmalas Biroji – ei olnud ühtegi vaba pinda. Duetto I ja Pirita vakantsus oli 0, sest vara müüja andis 2-aastase garantii (kehtivusega alates omandamise päevast) täieliku kasutuse puhta renditulu ulatuses. Vakantsed pinnad Domus Pro, Lincona ja Sky Supermarket hoonetes moodustasid vähem kui 2% renditavast pinnast. Vakantsus Postimaja ja Europa SC hoonetes oli veidi kõrgem – 4-4.5% ringis.</p> <p>Fondi kinnisvara portfelli oli mitmekesine nii sektori põhiselt kui ka asukohtade osas. Detsembri 2018.a lõpu seisuga, andsid jaekaubanduse ja büroo segmendid vastavalt 43% ja 51% väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest. Ülejäänud 6% tuli Coca-Cola Plaza kinokompleksist, mis esindab vaba aja segmenti. Asukohtade vaatest, Tallinn 5 varaga andis 37% kogu väljaarendatud portfelli õiglasest väärtusest, talle järgnes Vilnius 3 vara ja 34%-iga ning Riia 4 vara ja 29%-iga.</p>							
B.46	Hiliseim vara netoväärtus väärtpaberikohta	Ei ole kohaldatav.							

Jagu C - Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja klass	Tagamata fikseeritud intressimääraga võlakirjad nominaalväärtuses kokku 10 miljonit eurot. Ühe võlakirja nominaalväärtus 1000 eurot. Võlakirjade ISIN kood on EE3300111467.
C.2	Väärtpaberite emiteerimise valuuta	Euro.
C.3	Emiteeritud väärtpaberite arv	10,000
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Võlakirjad on vabalt võõrandatavad pärast nende registreerimist väärtpaberikontol.
C.7	Dividendipoliitika kirjeldus	Emitent seab eesmärgiks teha osakuomanikele väljamakseid 80% genereeritud puhasrahavoo ja realiseerimata P&L kirjetega korrigeeritud puhaskasumist (näiteks kinnisvarainvesteeringute

		(ehitusel) ümberhindluse kasum/kahjum, puhaskäive/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest ja edasilükkunud tulumaks). Väljamakseid tehakse kord kvartalis.
C.8	Väärtpaberitega seotud õigused; järjestus ja piirangud	<p>Võlakirjad on Emitendi otsesed, tagamata ja allutamata kohustused, mis järjestuvad omavahel samaväärselt koos kõigi teiste tagamata ja allutamata võlgnevustega, välja arvatud kohustused, mis on seaduse alusel eelistatud.</p> <p>Võlakirjaomanikel on õigus osaleda võlakirjaomanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis. Võlakirjaomanikel on õigus vastavalt võlakirjatingimustele võlakirjade tähtaja lõppedes põhisumma tagasimaksele ja kvartaalsetele intressimaksetele.</p>
C.9	Intress ja tootlus; võlakirjaomanike esindaja nimi	<p>Võlakirjade emissiooni kuupäev on 15. mai 2019 („emissiooni kuupäev“). Võlakirjad tuleb tagasi maksta nende nimiväärtuses 8. mail 2023 („lunastamise tähtaeg“) välja arvatud juhul, kui Emitent on võlakirjad ennetähtaegselt lunastanud. Võlakirjade märkimisel nõustub iga esmane võlakirjaomanik ning võlakirjade omandamisel iga järgnev võlakirjaomanik järgima võlakirjatingimusi.</p> <p>Võlakirjadelt makstakse fikseeritud intressi 4,25% aastas. Intressi makstakse kvartaalselt tagantjärele igal 8. veebruaril, 8. mail, 8. augustil ja 8. novembril kuni lunastamise tähtajani.</p> <p>Emitent võib olla kohustatud võlakirju lunastama enne lunastamise tähtaega kohustuste rikkumise korral (vastavalt võlakirjatingimustes sätestatule), millisel juhul on intress makstav kuni selle varasema kuupäevani. Lisaks võib Emitent vabatahtlikult lunastada kõik, välja arvatud mõned, võlakirjad täielikult:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kaks aastat, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 102% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi; või (b) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb üks aasta, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 101% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi. (c) igal tööpäeval alates päevast, mil lunastustähtpäevani jääb kuus kuud, tasudes lunastusmakse, mille suuruseks on 100% võlakirjade nominaalväärtusest ning lunastamise hetkeks kogunenud intressi. <p>Võlakirjadelt arvestatakse intressi nimiväärtuselt alates, kuid välja arvatud emissiooni kuupäevast kuni vastava lunastustähtpäevani. Intressi arvutatakse 360 päevase aasta põhjal, mis koosneb kaheteistkümnest 30-päevalisest kuust (30/360 päeva alusel) ning mittetäieliku kuu puhul tegeliku päevade arvu põhjal.</p> <p>Emissiooni kuupäeval on võlakirjade tootlus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nimiväärtusest.</p> <p>Võlakirjade omanikud („Võlakirjaomanikud“) on esindatud omanike koosolekul või kirjalikus otsustusprotsessis.</p>
C.10	Alusvara väärtuse mõju intressimääradele	Ei ole kohaldatav. Võlakirjadel ei ole alusvara, mis võiksid mõjutada intressimäärasid.
C.11	Noteerimine ja kauplemisluba	Fondivalitseja planeerib noteerida võlakirjad Nasdaq Tallinna börsil. Võlakirjadega kauplemise oodatav alguskuupäev on 16. mai 2019 või sellele lähedane kuupäev.

Jagu D - Riskid

<p>D.2</p>	<p>Põhiteave konkreetse Emitendiga seotud peamiste riskide kohta</p>	<p>Emitendi ja tema ärikeskkonnaga ning võlakirjadega on seotud allpool loetletud riskid. Nimekiri ei ole ammendav, kuna võib esineda lisariske ja ebamäärasusi mis ei ole hetkel Fondivalitsejale teada, või riske mis tunduvad hetkel Fondivalitsejale väheolulised, kuid mis võivad kahjustada Emitendi tegevust, finantsseisundit ning tegevuse tulemusi, ning seetõttu Emitendi võimekust täita oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja võlakirjade väärtust.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makromajanduslikud kõikumised võivad negatiivselt mõjutada rendihindu, vakantsuse määrasid, renditulu ja rahastamise kulusid, mis võivad omakorda kahjustada Emitendi kinnisvara väärtust, finantsseisundit ning rahavooge. • Euroala tasakaalutus võib oluliselt kahjustada Emitendi tegevust, tegevuse tulemusi või finantsseisundit. • Emitendi eelmiste perioodide tootlus ei taga Emitendi tulevast tootlust. • Emitendi investeerimisstrateegia edukas rakendamine sõltub sellistest riskidest nagu atraktiivse müüdava ärikinnisvara piiratud kättesaadavus, võimalike investeerimissihthmärkide ebasoodsad hinnatingimused, intensiivne konkurents kvaliteetsesse kinnisvarasse investeerijate seas ja võimetus hankida atraktiivsetel tingimustel laenukapitali. • Värskest omandatud kinnisvara võib nõuda ettenägematuid investeringuid ja/või olla eeldatust väiksema tootluse ja finantskasumiga. • Kui rentnik lahkub, on oht, et samaväärsetel majandustingimustel võidakse uut rentnikku mitte leida või mõnda aega üldse mitte leida. Samuti on oht, et rentnik võib jätta rendi tähtaegselt maksmata või seda üldse mitte maksta. • Suurenenud konkurents kinnisvarasektoris võib nõuda Emitendilt investeringute tegemist oma kinnisvara uuendamisse ja allahindluste pakkumist rendihinnalt rentnike ligimeelitamiseks. • Emitendi varade portfelli õiglane väärtus allub kõikumistele. • Kinnisvarainvesteringud on suhteliselt madala likviidsusega ning Emitendil võib tekkida raskusi kui tal tekib vajadus oma vara vöörandada. • Emitent kasutab vara omandamisel märkimisväärset finantsvõimendust, millega kaasneb ka intressirisk, riskimaandamise ja refinantseerimise risk. • Emitent võib piiratud ulatuses investeerida arendusprojektidesse, mille riskid on tavaliselt suuremad kui täielikult väljaarendatud kinnisvara puhul. • Emitent sõltub Fondivalitseja näitajatest. • Emitendi kindlustuspoliisid võivad osutada ebapiisavaks tema kinnisvara kahjustustega seotud kahjude hüvitamiseks, sealhulgas saamatajäänud renditulu. • Emitendi varaga seoses võib tekkida tehnilisi probleeme, mis võivad vajada olulisi kapitaliinvesteringuid. • Emitent võidakse kaasata õigusvaidlustesse rentnike või kinnisvaratehingute vastaspooltega. • Väliste teenusepakkujate kasutamine on seotud nende teenuste kvaliteedi ja maksumuse riskiga. • Emitent võib olla kohustatud hüvitama Emitendile kuuluval kinnistul tekkinud keskkonnakahju. • Võimalik kahju Emitendi mainele võib mõjutada Emitendi võimet leida kinnisvarale rentnikke ja säilitada sõlmitud rendilepinguid, samuti Fondivalitseja võimet hoida oma töötajaid.
<p>D.3</p>	<p>Põhiteave konkreetsete väärtpaperitega seotud peamiste riskide kohta</p>	<p>Võlakirjadega seotud riskid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Võlakirjad ei pruugi olla sobiv investering kõigile investoritele. • Investorid võivad kaotada oma oodatud intressi ning esmase investeringu väärtuse. • Võlakirjad on tagamata ning nendega seoses ei anta välja garantiid, võlakirjad ei kujuta endast k... • Emitendi finantsseisundi halvenemine võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse ja ka võlak... • Emitent võib emitteerida täiendavat võlga, mis võib negatiivselt mõjutada omanike positsiooni, k... • Emitendi võimetus refinantseerida oma võlgnevus, sealhulgas võlakirjad, võib avaldada negatiiv... • Võlakirjadele ei pruugi areneda aktiivset turgu. • Fikseeritud intressimääraga võlakirjade hind võib turu intressimäärade muutumise tõttu vähene... • Inflatsioon võib põhjustada võlakirjade turuhinna languse. • Investorite huvid, kelle finantstegevus on väljendatud teistes vääringutes kui euro, võivad valuut... • Krediidreitingu agentuur võib antud reitingu igal ajal tagasi võtta ning see võib kahjustada võlaki... • Emitendi õigus võlakirjade ennetähtaegsele lunastamisele võib vähendada võlakirjade turuhinda

		<ul style="list-style-type: none"> • Võlakirjaomanikel ei ole emitendis hääleõigust ja nad ei suuda mõjutada fondivalitseja otsuseid. • Võlakirjaomanike enamus saab teataval juhudel vastu võtta otsuseid kõigi võlakirjaomanike n • Agent tegutseb võlakirjaomanike esindajana ja võlakirjaomanikud ei saa esitada Emitendi vastu • Muudatused seadustes võivad Emitendi äritegevust ja finantsseisundit oluliselt kahjustada. • Emiteerival agendil võib olla vastuolulisi huvisid. • Investorid sõltuvad Nasdaq CSD SE funktsionaalsusest.
--	--	--

Jagu E - Pakkumine

E.2b	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine	Võlakirjade emiteerimisest saadud tulu kasutatakse eelkõige uute kinnisvaraobjektide omandamiseks ning ka investeringuteks olemasolevate kinnisvaraobjektide arendusse.
E.3	Pakkumise tingimuste kirjeldus	<p>Võlakirjade väljalaskmise kuupäev: 15. mai 2019. Lunastustähtpäev: 8. mai 2023. Võlakirjade nimiväärtuse kogusumma: 10 000 000 eurot. Intressi maksekuupäev: kvartaalselt tagantjärele igal 8. veebruaril, 8. mail, 8. augusti ja 8. novembril. Intress: 4,25% aastas. Väljalaskmise kuupäeval oli võlakirjade tootlikkus lunastustähtpäevani 4,25 protsenti aastas, arvestades väljalaskehinda 100 protsenti nominaalväärtusest. Lunastamine: ühe lunastusmaksuga, nimiväärtuses, lunastuskuupäeval. Minimaalne märkimissumma: 100 000 eurot. Võlakirjade register: Nasdaq CDS SE. Kohalduv õigus: Eesti õigus.</p>
E.4	Pakkumise suhtes mis tahes olulise huvi, sealhulgas huvide konfliktide kirjeldus	Korraldaja huvid: tavapärane äriühingu huvi finantsturgudel. Korraldajale maksab võlakirjade emiteerimise eest tasu Emitent. Fondivalitseja ei ole teadlik võlakirjadega seotud huvide konfliktidest.
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist investorilt nõutakse	Emitent ei nõua investorilt kulude tasumist seoses Võlakirjade emiteerimisega. Emitent tasub kõik registreerimistasud ning muud avalikud tasud, mis tekivad seoses Võlakirjade esmaemiteerimisega või hilisema täiendava emiteerimisega, aga mitte seoses kauplemisega järelturul (välja arvatud seaduses sätestatud ulatuses) ning peab väljamaksetelt kinni tulumaksu, kui selline kohustus tuleneb seadusest. Vastavalt Võlakirjatingimustele ei ole Emitent kohustatud hüvitama ühtki avalikku maksu ega hüvitama vahesummat brutosummani seoses tasumisele kuuluva tulumaksuga.