

BALTIC HORIZON FUND

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ett antal "Punkter" i enlighet med Bilaga XXII (Krav för information i sammanfattningar) till prospektförordningen. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7) nedan. Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till prospektet. Informationen i sammanfattningen nedan baseras på, bör läsas i anslutning till, och kvalificeras i sin helhet av, den fullständiga texten i detta prospekt samt den ekonomiska information som presenteras i prospektet. Ett beslut om att investera i de värdepapper som presenteras ska baseras på en bedömning av prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkanden avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kârändande, i enlighet med tillämplig lagstiftning, bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. En person kan endast åläggas civilrättsligt ansvar om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med andra delar av prospektet i sin helhet, eller inte ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägande att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	Samtycke av emittent	Ej tillämplig.

Avsnitt B - Emittent

B.1	Firma och handelsbeteckning	Baltic Horizon Fund
B.2	Säte och bolagsform	Fonden är en publik sluten kontraktuell investeringsfond. Fonden är en fastighetsfond. Fonden är registrerad i Republiken Estland.
B.3	Huvudsaklig verksamhet	Fonden är en fastighetsfond som direkt eller indirekt investerar i fastigheter belägna i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna, Tallinn, Riga och Vilnius. Se ytterligare information om Fondens investeringspolicy under Punkten B.34 nedan. Fondreglerna registrerades med Finansinspektionen i Estland den 23 maj 2016. Fonden genomförde ett offentligt erbjudande den 29 juni 2016 och anskaffade en nettointäkt om EUR 20,5 miljoner för nya fastighetsförvärv. Den 30 juni 2016 fusionerades Fonden med BOF och

		<p>tog över alla BOF:s tillgångar och skulder inklusive dess fastighetsportfölj innefattande fem kommersiella fastigheter. BOF:s andelsägare blev Andelsägare i Fonden eftersom andelar i BOF konverterades till Andelar i Fonden i ett ratio om 1:100. BOF var en sluten kontraktuell fastighetsinvesteringsfond som registrerades i Estland med Finansinspektionen i Estland den 1 september 2010. Den 6 juli 2016 noterades Fondens Andelar på Nasdaq Tallinn.</p> <p>Fonden genererar avkastning till Andelsägarna genom att investera i kommersiella fastighetstillgångar, primärt centrala och strategiskt belägna fastigheter i de baltiska huvudstäderna. Fonden fokuserar på färdigutvecklade premiumkontors- och butiksfastigheter med högkvalitativ mix av hyresgäster, låg vakans och stabila och starka kassaflöden. Fonden genererar avkastning genom att hyra ut ytorna i dess fastigheter till hyresgäster. Ett konstant flöde av hyresintäkter utgör grunden för utdelningen till Andelsägarna. Fonden eftersträvar att bli den största fastighetsägaren av kommersiella fastigheter i Baltikum. På lång sikt strävar Fonden efter att ha en fastighetsportfölj till ett värde av EUR 1 miljard och ett NAV om EUR 500 miljoner för att på så sätt kunna maximera utdelningen till Andelsägarna genom kostnadseffektivisering, säkerställa hög likviditet av Andelarna och öka diversifieringen bland fastigheter, hyresgäster, fastighetsklasser och städer.</p> <p>Fondens placeringsstrategi syftar till att dra nytta av högre avkastning på fastigheter i Baltikum. Enligt Colliers, uppgick den högsta avkastningen för kontors- och butiksfastigheter i de baltiska huvudstäderna till 6,75-7,25 % i slutet av 2015. De överskred avkastningen i de nordiska huvudstäderna med cirka 2,5 % och Warszawa med cirka 1,5 %. Högre avkastning på fastigheter möjliggör för Fonden att generera större kontantavkastning, som betalas ut till Andelsägarna som utdelning, och erbjuder även en potential för värdeökning på grund av möjlig koncentration i den baltiska avkastningen. Fonden avser att ha en skuldnivå på 50 % av värdet av dess fastigheter vilket gör det möjligt att lämna avkastning till Andelsägarna och utnyttja nuvarande låga marknadsräntor. Ambitionen är att utdelningar från fonden ska ge 7-9 % av investerat kapital per år, att betalas kvartalsvis.</p> <p>Fokuseringen på kommersiella fastigheter i Baltikum är även baserad på en positiv hyresutveckling: låg vakans, gradvis ökande hyrespriser och en betydande och fortsatt ökande förekomst av stora internationella hyresgäster. Därtill leder den stigande aktiviteten på den baltiska fastighetstransaktionsmarknaden till ökad tillgänglighet av förvärvsobjekt som är viktigt för genomförandet av Fondens placeringsstrategi.</p> <p>Fondens geografiska fokus på Baltikum stöds av den stabila makroekonomiska situationen i regionen. Alla tre baltiska länder är medlemmar i EU och har euro som nationell valuta. Deras ekonomier har högre tillväxttakt än den genomsnittliga i EU. Rangordnade efter real BNP-tillväxt under 2000-2015 (Eurostat) är de i topp 7 av de snabbast växande medlemmarna i EU. EU förutspår att den ekonomiska tillväxten i Baltikum kommer fortsätta att överträffa EU-genomsnittet. Dessutom är statsskuldnivån och privata skuldnivåer i de baltiska länderna bland de lägsta i EU. Statsskulden i förhållande till BNP i Litauen, den högsta av de tre, uppgick till 43 % i slutet av 2015 – betydligt under EU-genomsnittet på 87 % (enligt EU).</p>
B.4a	Signifikanta trender	<p>BNP-tillväxten i de baltiska länderna har varit betydligt bättre än EU-genomsnittet. År 2015 var ekonomierna i Baltikum 19-20 % större i reala termer jämfört med 2010 års nivå, medan den totala reala BNP-ökning i EU endast var 5 % för samma period. År 2015 levererade, trots en nedgång i exporten till Ryssland, de baltiska ekonomierna tillväxt (om än lägre än under tidigare år) genom att öka hushållens utgifter, som gynnats av sjunkande arbetslöshet, stigande löner och låg inflation. EU förutspår att Baltikum kommer att fortsätta att expandera i en betydligt snabbare takt än EU som helhet med hjälp av den växande privata konsumtionen. Totalt förväntas EU uppnå real BNP-tillväxt på 1,8 % 2016 och 1,9 % år 2017. I kontrast till detta, förutspår EU att både Litauen och Lettland kommer leverera tillväxt på 2,8 % 2016 och 3,1 % år</p>

		<p>2017 och att Estland kommer växa med 1,9 % 2016 och 2,4 % år 2017.</p> <p>Statsfinanserna i de baltiska länderna utmärker sig i den europeiska kontexten som förnuftiga, skattemässigt ansvarstagande och inte överbelastade av skulder. De baltiska länderna har en av de lägsta statsskuld nivåerna i EU. Medan EU övergripande prognostiseras av EU att nå en statsskuld på 86 % av BNP år 2017, beräknas Estlands statsskuld vara 9 % av BNP (den lägsta i EU), Lettlands vara 36 % av BNP (4:e lägsta) och Litauen 43 % av BNP (9:e lägsta).</p> <p>Aktiviteten på den baltiska fastighetsmarknaden har vuxit snabbt under de senaste åren. Enligt Colliers, nådde den sammanlagda omsättningen av fastighetstransaktioner i de baltiska länderna EUR 1,4 miljarder år 2015 – en ökning med mer än 60% jämfört med 2014 och överstigande den tidigare toppen om EUR 1,0 miljard som noterades år 2007. Kontors- och butiksfastigheter utgjorde 24 % respektive 49 % av transaktionsvolymen under 2015.</p> <p>Den högsta avkastningen i de baltiska huvudstäderna har gradvis minskat sedan 2010 mot bakgrund av en stabil och växande ekonomi, grundläggande förbättringar på fastighetsmarknaden (minskande vakans och ökande hyrespriser), fallande lånekostnader och hög efterfrågan på kassafloëdesgenererande tillgångar i en lågräntemiljö. I slutet av 2015 uppgick den högsta avkastningen för kontors- och butiksfastigheter till 7,0-7,25% i Riga , 7,0 % i Vilnius och 6,75 % i Tallinn. Trots en nedgående trend är avkastningen i de baltiska huvudstäderna betydligt högre än i Polen och ännu högre jämfört med Norden. Colliers uppskattar att den högsta avkastningen för kontors- och butikslokaler (köpcenter) var mellan 5,0-6,0% i Warszawa, 4,5-5,0% i Köpenhamn , 4,25-4,50% i Stockholm och 4,0-4,25% i Oslo i slutet av 2015.</p> <p>Tillgången av moderna kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna ökade med 5% till 1624 tusen kvm av Gross Lease Area ("GLA") under 2015. Andelen lediga kontorslokaler sjönk till 4,3% från 6,5% i Vilnius och 6,0% från 7,0% i Tallinn, medan andelen i Riga var stabil på 5,7%. Utvecklingsverksamhet har nyligen påbörjats i Vilnius och Tallinns kontorsmarknader eftersom efterfrågan på kontorslokaler har växt snabbare än ökningen i tillgång, illustrerat av fallande vakans. Efterfrågan har främjats av lanseringar av nya gemensamma servicecenter av internationella företag, särskilt i Vilnius. En stor del av kontorsbyggnader under uppförande är förhandsuthyrda.</p> <p>Butiksyta (i köpcentrum) i de baltiska huvudstäderna ökade med 2% till 1 786 tusen kvm av GLA under 2015. Vakansgraden i köpcentrum var låg – 2,7% i Riga, 1,9% i Vilnius och 0,8% i Tallinn. Det mest framgångsrika köpcentrumen i de baltiska huvudstäderna hade effektivt ingen ledig yta. Efterfrågan av butiksyta har främjats av ökad hushållskonsumtion, vilket har varit den främsta drivkraften för ekonomisk tillväxt i Baltikum under de senaste åren. Under 2015 ökade detaljhandeln (exkl. motorfordon och motorcyklar) med 4,4-5,4% i reala termer i Baltikum, vilket överstiger 3,0% ökning i EU och 2,4% i euro-området. Utvecklingsverksamheten i fastighetssektorn avseende detaljhandel har varit blygsam och under den på Vilnius och Tallinns kontorsmarknader.</p>
B.5	Grupp	Ej tillämplig.
B.6	Andelsägare	<p>Innehav i Fonden är inte anmälningspliktiga enligt estnisk lag.</p> <p>Alla Andelar rankas <i>pari passu</i> utan företräde eller prioritet sinsemellan.</p> <p>Såvitt Förvaltaren vet, äger ingen Andelsägare majoriteten av Andelarna och kontrollerar Fonden.</p>
B.7	Utvald historisk finansiell information	Den 30 juni 2016 fusionerades Fonden med BOF och tog över alla BOF:s tillgångar och skulder. Andelar i BOF konverterades till Andelar i Fonden med ratio om 1:100. Vid tidpunkten för fusionen hade Fonden inga egna tillgångar eller skulder. De historiska finansiella och operativa resultaten för BOF före fusionen är således direkt jämförbara med Fondens resultat efter

fusionen. I Fondens ej reviderade konsoliderade delårsrapport för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016 är BOF:s resultat före fusionen presenterade som om de vore Fondens resultat. Av denna anledning presenteras i detta Prospekt BOF:s tidigare resultat som om det vore Fondens resultat.

Den konsoliderade finansiella informationen, vilken framgår av följande tabeller, har erhållits på följande vis:

- För perioden januari – september 2016 (och motsvarande period för 2015): Fondens ej reviderade konsoliderade delårsrapport för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016, upprättad i enlighet med IFRS;
- För år 2015: BOF:s lagstadgade reviderade konsoliderade rapport för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2015, upprättad i enlighet med IFRS;
- För år 2014 och 2013: BOF:s reviderade särskilt upprättad konsoliderad finansiell rapport för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2014 och 31 december 2013. Eftersom BOF, före 2015, klassificerades som ett investmentbolag enligt IFRS 10, överensstämmer inte rapporterna med konsolideringskraven i IFRS 10, enligt vilka investmentföretag ska ta upp sina dotterbolag till verkligt värde i resultaträkningen istället för att konsolidera dem. Förutom detta undantag har dessa särskilda finansiella rapporter upprättats baserat på alla andra standarder och tolkningar av IFRS.

Fonden konsoliderar sina finansiella resultat. Under åren före 2015 kvalificerade sig BOF som ett investmentföretag enligt IFRS 10. Enligt konsolideringskraven i IFRS 10 är investmentföretag förpliktade att ta upp sina dotterbolag till verkligt värde i resultaträkningen istället för att konsolidera dem. I syfte att tillhandahålla potentiella investerare jämförbar finansiell information för åren före 2015 har särskilt upprättade konsoliderade finansiella rapporter upprättats för år 2014 och 2013.

Tabell 1: Fondens konsoliderade resultaträkning, EUR tkr

	2013	2014	2015	Jan – sep 2015	Jan – sep 2016
Hysesintäkt	2 454	3 048	6 073	4 325	5 334
Intäkter för gjorda utlägg	632	829	2 062	1 468	1 810
Kostnad för uthyrningsverksamhet	-806	-1 177	-2 796	-2 004	-2 301
Nettohyresintäkter	2 280	2 700	5 339	3 789	4 843
Administrativa kostnader	-592	-665	-984	-621	-1 462
Övriga rörelseintäkter	4	-	267	266	95
Nettoförlust vid avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-10	-10	-
Värderingsvinster / förluster på förvaltningsfastigheter	1 326	611	2 886	-	2 361
Rörelseresultat	3 018	2 646	7 498	3 424	5 837

Finansiella intäkter	40	72	17	14	11
Finansiella kostnader	-440	-656	-1 100	-814	-840
Resultat före skatt	2 618	2 062	6 415	2 624	5 008
Inkomstskattekostnad	-102	-55	-890	-288	-428
Periodens resultat	2 516	2 007	5 525	2 336	4 580
Resultat per andel (före och efter utspädning)¹, EUR	0,14	0,10	0,23	0,10	0,12
Källa: reviderad konsoliderad årsredovisning för BOF för åren 2013 – 2015 och ej reviderade konsoliderad delårsrapport för Fonden för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016					
¹ Den 30 juni 2016 fusionerades Fonden med BOF och tog över alla BOF:s tillgångar och skulder. Andelar i BOF konverterades till Andelar i Fonden med ratio om 1:100 (en andel i BOF växlades till 100 Andelar i Fonden). För att säkerställa jämförbarheten av historiska tal <i>per andel</i> , har antalet andelar före fusionen räknats om och multiplicerats med 100 för att avspegla effekten av konverteringen. De omräknade talen och andelarna användes för att beräkna jämförbara tal <i>per andel</i> .					
Tabell 2: Fondens konsoliderade finansiella ställning, EUR tkr					
	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2015	30 sep 2016	
Förvaltningsfastigheter	33 135	46 170	86 810	129 200	
Andra anläggningstillgångar	23	-	263	376	
Summa anläggningstillgångar	33 158	46 170	87 073	129 576	
Handel och övriga fordringar	2 139	214	840	722	
Förskottsbetalningar	13	11	81	154	
Likvida medel	456	2,626	1 677	3 245	
Summa omsättningstillgångar	2 608	2 851	2 598	4 121	
TOTALA TILLGÅNGAR	35 766	49 021	89 671	133 697	
Inbetalt kapital	18 156	22 051	25 674	46 636	
Reserv för kassaflödessäkring	-210	-194	-199	-265	
Balanserad vinst	1 510	2 458	6 218	10 798	
Summa eget kapital	19 456	24 315	31 693	57 169	

Räntebärande lån och skulder	15 415	22 395	39 586	67 745	
Uppskjutna skatteskulder	57	670	3 673	4 050	
Derivatinstrument	211	149	215	297	
Andra långfristiga skulder	41	160	451	714	
Summa långfristiga skulder	15 724	23 374	43 925	72 806	
Räntebärande lån och skulder	229	644	11 608	1 958	
Leverantörsskulder	313	534	2 036	1 183	
Inkomstskatt	44	-	112	212	
Derivatinstrument	-	60	17	-	
Övriga kortfristiga skulder	-	94	280	369	
Summa kortfristiga skulder	586	1 332	14 053	3 722	
Totala skulder	16 310	24 706	57 978	76 528	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 766	49 021	89 671	133 697	
Källa: reviderad konsoliderad årsredovisning för BOF för åren 2013 – 2015 och ej reviderade konsoliderad delårsrapport för Fonden för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016					
Tabell 3: Fondens konsoliderade kassaflödesanalys, EUR tkr					
	2013	2014	2015	Jan – sep 2015	Jan – sep 2016
Den löpande verksamheten					
Vinst före skatt	2 618	2 062	6 415	2 624	5 008
Justeringar för icke kassaflödespåverkande poster:					
Värdejustering av förvaltningsfastigheter	-1 326	-611	-2 886	-	-2 361
Vinst/förlust vid avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	10	-10	-
Värdejustering av derivatinstrument	1	14	18	11	-
Förändring i ersättning för osäkra fordringar	3	29	22	23	-

Finansiella intäkter	-40	-72	-17	-14	-11
Finansiella kostnader	440	656	1 100	814	840
Icke-realiserade valutakursdifferenser	-30	-	-	-	-
Rörelsekapitalsförändring:					
Minskning/ökning i handeln och andra kundfordringar	176	-81	-156	9	216
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar	-31	271	-82	-77	-94
Minskning/ökning övriga långfristiga skulder	32	83	120	154	68
Ökning/minskning i handeln och andra leverantörsskulder	-271	77	69	-117	-239
Minskning/ökning i övriga kortfristiga skulder	29	-559	407	327	-164
Ersatt/återbetalad inkomstskatt	-1	-102	-54	-38	-52
Nettokassaflöde från rörelsen	1 600	1 767	4 966	3 706	3 211
Investeringsverksamheten					
Erhållna räntor	40	-	17	13	11
Förvärv av dotterbolag, netto likviditetspåverkan	-	-1 357	-7 657 ¹	-7 657	-8 528
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11 919	-	-	-	-15 454
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	990	990	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-25	-468	-2 213	-1 362	-1 807
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-11 904	-1 825	-8 863	-8 016	-25 778
Finansieringsverksamheten					
Intäkter från banklån	8 150	499	4 804	4 301	8 182
Återbetalning av banklån	-156	-463	-2 684	-2 106	-4 230
Beviljade lån	-2 000	-	-	-	-
Intäkter från emission av andelar	1 197	3 019	3 160	3 160	20 962

Vinstutdelning till andelsägarna	-1 235	-184	-1 302	-	-
Erlagda räntor	-427	-643	-1 030	-766	-779
Nettokassaflödet från finansieringsverksamheten	5 529	2 228	2 948	4 589	24 135
Nettoförändringen i likvida medel	-4 775	2 170	-949	279	1 568
Likvida medel vid ingången av året	5 231	456	2 626	2 626	1 667
Likvida medel vid årets slut	456	2 626	1 677	2 905	3 245²
Källa: reviderad konsoliderad årsredovisning för BOF för åren 2013 – 2015 och ej reviderade konsoliderad delårsrapport för Fonden för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016					
¹ I BOF:s reviderade konsoliderade årsredovisning för 2015, uppgår, <i>förvärv av dotterföretag, nettolikviditetspåverkan</i> , under året 2015 till EUR 6 324 tusen, vilket består av EUR 7 657 tusen för betalning (netto efter förvärvade likvida medel) för förvärv av Europa SC minskat med EUR 1 333 tusen kontant och likvida medel som innehades av SPV:s i början av 2015. Subtraktionen av SPV:s kassaposition beror på förändringen i klassificeringen av BOF enligt IFRS 10 från ett investmentbolag i slutet av 2014 till ett icke-investmentbolag 2015. I BOF:s konsoliderade kassaflödesanalys för året 2015 reflekterar likvida medel vid ingången av 2015 en icke konsoliderad position, dvs. endast kontanta medel som innehades av BOF själv (EUR 1 293 tusen). I syfte att konsolidera kontanta medel som innehades av SPV vid ingången av 2015, är det belopp som redovisats i <i>förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan</i> , en positiv kassaflödespost. Denna konsolideringsjustering om EUR 1 333 tusen har tagits bort från tabellen ovan eftersom likvida medel vid ingången av 2015 redan återspeglar koncernens ställning, dvs. pengar som innehas av både BOF själv (EUR 1 293 tusen) och alla dess SPV:er (EUR 1 333 tusen).					
² Av dessa begränsades EUR 400 tusen till följd av kraven i banklåneavtal.					
Tabell 4: Nyckeltal för Fonden					
	2013	2014	2015	Jan – sep 2015	Jan – sep 2016
Fastighetsrelaterade					
Värdet av förvaltningsfastigheter , EUR'000	33 135	46 170	86 810	81 413	129 200
Antal fastigheter vid periodens slut	3	4	5	5	7
Uthyrningsbar yta, kvm					
Periodens slut	23 268	30 928	48 651	47 173	70 914
Periodens genomsnitt ¹	21 825	28 322	44 718	43 572	55 121
Vakansgrad					
Periodens slut	3,7%	6,3%	2,0%	2,3%	1,9%
Periodens genomsnitt ²	4,0%	9,8%	2,8%	2,7%	3,1%

	Initial avkastning, netto ³	7,8%	6,6%	7,1%	6,9%	6,8%
	Finansiellt					
	EPRA NAV per andel ^{4,5} , EUR	1,09	1,16	1,48	1,40	1,53
	NAV per andel ⁴ , EUR	1,07	1,12	1,27	1,21	1,36
	Resultat per andel ⁴ , EUR	0,14	0,10	0,23	0,10	0,12
	ROE ⁶	13,8%	9,2%	19,7%	11,5%	15,6%
	Kassaflöde ⁷ , EUR '000	1 291	1 349	3 485	2,586	2,595
	Kassaflöde per andel, EUR ⁴	0,07	0,07	0,15	0,11	0,07
	Kassamässig ROE ⁸	7,1%	6,2%	12,4%	12,7%	9,7%
	AFFO ⁹ , EUR'000	1 263	983	2 701	1 903	2 212
	AFFO per andel ⁴ , EUR	0,07	0,05	0,11	0,08	0,06
	Vinstutdelning per andel ⁴ , EUR	0,07	0,05	0,07	-	0,026 ¹⁰
	Räntetäckningsgrad ¹¹	3,9	3,2	4,3	4,4	4,2
	Lån mot värde ¹²	47,2%	49,9%	59,0%	63,0%	53,9%
	¹ Beräknat som genomsnitt av månadsestimaten.					
	² Beräknat som genomsnitt av månadsestimaten.					
	³ Initial avkastning, netto = nettohyresintäkt / värde av förvaltningsfastigheter. Beräknas som genomsnitt av månadsestimaten.					
	⁴ Den 30 juni 2016 fusionerades Fonden med BOF och tog över alla BOF:s tillgångar och skulder. Andelar i BOF konverterades till Andelar i Fonden med ratio om 1:100 (en andel i BOF växlades mot 100 andelar i Fonden). För att säkerställa jämförbarheten av historiska tal <i>per andel</i> , har antalet andelar före fusionen räknats om och multiplicerats med 100 för att avspegla effekten av konverteringen. De omräknade talen och andelarna användes för att beräkna jämförbara tal <i>per andel</i> .					
	⁵ EPRA NAV är ett mått på långsiktigt NAV, föreslaget av European Public Real Estate Association (EPRA) och brett använt av börsnoterade europeiska fastighetsbolag. Det har utformats för att exkludera tillgångar och skulder som inte förväntas kristalliseras under normala omständigheter såsom det verkliga värdet på finansiella derivat och uppskjuten skatt på fastighetsvärderingsvinster. EPRA NAV = NAV per bokslut + finansiella derivatinstruments netto av uppskjutna skattefordringar + uppskjuten skatteskuld relaterad till skillnader i förvaltningsfastigheternas verkliga värde och taxeringsvärde.					
	⁶ Avkastning på genomsnittligt kapital (ROE) = vinst för perioden / genomsnittligt kapital; där genomsnittligt kapital = (totalt kapital vid ingången av perioden + totalt kapital i slutet av perioden) / 2. Uppskattningar för delperioderna gjordes på årsbasis. Vid beräkning av avkastning på genomsnittligt kapital för januari–september 2016, justerades vinsten för att exkludera engångskostnader om EUR 625 tusen relaterade till kapitalanskaffningen som avslutades den 29 juni 2016.					
	⁷ Kassamässigt resultat = resultat före skatt - värderingsvinster eller förluster på förvaltningsfastigheter - nettovinster eller förluster vid avyttring av förvaltningsfastigheter - betald skatt.					
	⁸ Kassamässig ROE = kassamässigt resultat för perioden / genomsnittligt kapital. Uppskattningar för delperioderna gjordes på årsbasis. Vid beräkning av kassamässig ROE för januari–september 2016, justerades det kassamässiga resultatet för att exkludera engångskostnader om EUR 625 tusen relaterade till kapitalanskaffningen som avslutades den 29 juni 2016.					
	⁹ Justerade medel från verksamheten (AFFO) = nettohyresintäkterna - administrativa kostnader + finansiella intäkter - finansiella kostnader - kapitalinvesteringar i förvaltningsfastigheter (exkl. investeringar i					

	<p>utvecklingsprojekt och förvärv).</p> <p>¹⁰ Motsvarar endast ett kvartals utdelning för Q3 2016 som offentliggjordes den 12 oktober 2016 och som utbetalades den 28 oktober 2016.</p> <p>¹¹ Räntetäckningsgrad = (rörelseresultat - värderingsvinster eller förluster på förvaltningsfastigheter - nettovinster eller förluster vid avyttring av förvaltningsfastigheter) / ränta på banklån.</p> <p>¹² Lån mot värde (LTV) = totala räntebärande lån och skulder / värde av förvaltningsfastigheter.</p> <p>Delårsresultat för de nio första månaderna 2016</p> <p>Under de första niomånaderna av 2016 uppgick nettohyresintäkterna till EUR 4,8 miljoner och var 28% högre än samma period under 2015. Den största orsaken till ökningen var Europa SC som bidrog med EUR 0,4 mer till Fonden i jämförelse med samma period 2015 i och med att fastigheten förvärvades i mars 2015. De två senaste tillskotten till portföljen – G4S Headquarters (som förvärvades den 12 juli 2016) och Upmalas Biroii (som förvärvades den 30 augusti 2016) – genererade EUR 0,3 miljoner respektive EUR 0,1 miljoner i nettohyresintäkter. Slutligen, nettohyresintäkterna för Domus Pro ökade med EUR 0,2 miljoner på grund av utvecklingen av den andra fasen som slutfördes i maj 2016.</p> <p>Administrativa kostnader ökade till EUR 1,5 miljoner från EUR 0,6 miljoner under samma period 2015. Huvudorsaken till ökningen var EUR 0,6 miljoner i engångskostnader hänförliga till Fondens börsintroduktion som avslutades den 29 juni 2016.</p> <p>Externa värderingar av Fondens fastigheter utfördes av Colliers och DTZ Kinnisvaraekspert, oberoende värderare, för värderingsdatumet 30 september 2016. Den totala portföljen värderades till EUR 129,2 miljoner vilket resulterar i en ökning av Fondens verkliga värde med EUR 2,4 miljoner, noterade i Fondens resultaträkning för de först nio månaderna 2016. Inga externa fastighetsvärderingar utfördes för motsvarande period 2015.</p> <p>De finansiella nettokostnaderna ökade med 4% från år till år till EUR 829 tusen som en konsekvens av att nya banklån erhållits för att finansiera (i kombination med nytt eget kapital från börsintroduktionen) förvärven av G4S Headquarters och Upmalas Biroii. Å andra sidan, den genomsnittliga skuldkostnaden sjönk till 1,8% under de nio månaderna 2016 från 2,8% för motsvarande period 2015 vilket indikerar fördelarna med skuldfinansiering i rådande ekonomiska miljö.</p> <p>Inkomstskatten uppgick till EUR 428 tusen (EUR 288 tusen under motsvarande period år 2015), vilket utgjordes av EUR 33 tusen i innevarande inkomstskatt (EUR 30 tusen) och EUR 395 tusen i uppskjuten inkomstskatt (EUR 258 tusen).</p> <p>Resultat under åren 2013 – 2015</p> <p>Under 2015 fördubblades nettohyresintäkterna till EUR 5,3 miljoner från EUR 2,7 miljoner under 2014. Ökningen härleds främst från Europa SC, som förvärvades i mars 2015, och som bidrog med EUR 2,0 miljoner till de konsoliderade nettohyresintäkterna under året. Nettohyresintäkter från Domus Pro ökade med EUR 0,4 miljoner på grund av dess bidrag till resultatet på ett helt år och minskad vakansgrad. Under 2014 ökade nettohyresintäkterna med 18% till EUR 2,7 miljoner från EUR 2,3 miljoner under 2013, drivet främst av Domus Pro som genererade EUR 0,4 miljoner i nettohyresintäkter efter förvärvet i maj 2014.</p> <p>Administrativa kostnader ökade till EUR 1,0 miljoner 2015 från EUR 0,7 miljoner 2014 och EUR 0,6 miljoner 2013. Ökningen berodde främst på ökat förvaltningsarvode (fast ersättning på 1,9% av NAV vid årets slut) påverkade av öknings i NAV. Dessutom redovisades en resultatbaserad avgift uppgående till EUR 79 tusen under 2015 (inga resultatbaserade avgifter redovisades tidigare år).</p> <p>Värderingsvinster på förvaltningsfastigheter uppgick till EUR 2,9 miljoner år 2015, EUR 0,6</p>
--	--

		<p>miljoner 2014 och EUR 1,3 miljoner 2013. Fastigheter har redovisats till verkligt värde baserat på oberoende värderingar som har utförts en gång per år med värderingsdag den 31 december. Den oberoende värderingen för 31 december 2015 har genomförts av Colliers.</p> <p>Nettofinansieringskostnaderna ökade till EUR 1,1 miljoner 2015 från EUR 0,6 miljoner 2014 och EUR 0,4 miljoner 2013. Ökningarna berodde främst på stigande räntekostnader på banklån eftersom bankfinansiering har använts för att delvis finansiera förvärv av nya fastigheter. Finansiell skuld, fullt ut bestående av banklån, ökade från EUR 15,6 miljoner i slutet av 2013 till EUR 23,0 miljoner vid utgången av 2014 (till följd av förvärvet av Domus Pro) och EUR 51,2 miljoner vid utgången av 2015 (till följd av förvärvet av Europa SC).</p> <p>Inkomstskatten ökade till EUR 0,9 miljoner 2015 (fullt ut bestående av uppskjuten skatt) från EUR 0,1 miljoner de två tidigare åren till följd av väsentligt högre vinster från fastigheter belägna i Litauen. Resultatet i Litauen växte mot bakgrund av den framgångsrika tidpunkten för förvärvet av Europa SC, ett års bidrag till resultatet av Domus Pro och betydande vinster i verkligt värde från att slutföra den uthyrda utbyggnaden av Domus Pro. Under åren 2013 – 2015 har inkomstskatt enbart redovisats för fastigheter med säte i Litauen och Lettland. Estniska fastigheter medförde å andra sidan ingen inkomstskatt eftersom de inte gjorde någon utdelning – balanserade vinstmedel är skattefria i Estland.</p>
B.8	Finansiell information <i>pro forma</i>	Ej tillämplig. Ingen finansiell information <i>pro forma</i> tillhandahålls i Prospektet.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Ingen resultatprognos tillhandahålls i Prospektet.
B.10	Kvalifikationerna i revisionsrapporter	<p>Fondens konsoliderade delårsrapport för niomånadersperioden som slutade den 30 september 2016 har inte granskats eller reviderats av oberoende revisorer.</p> <p>BOF:s finansiella rapporter för åren 2013 – 2015 som finns tillgängliga i Prospektet, inklusive särskilda konsoliderade rapporter för åren 2014 och 2013, erhöll okvalificerade yttranden från oberoende revisorer.</p> <p>Europa SPV:s finansiella rapporter tillhandahålls i detta Prospekt i enlighet med punkt 2.2(a)(i) i Bilaga XV i prospektförordningen. Europa SPV:s delårsrapport för niomånadersperioden som slutade den september juni 2016 har inte reviderats eller granskats. Europa SPV:s finansiella rapporter för åren som slutade 31 december 2015 och 31 december 2014 erhöll okvalificerade yttranden från oberoende revisorer. För Europa SPV:s bokslut för året som slutade den 31 december 2013 utfärdade oberoende revisorer ett uttalande som konstaterade att de inte kunde få tillräckligt revisionsbevis för att vissa värderingsantaganden som använts av oberoende värderare för att bestämma värdet på Europa SC:s egendom för den 31 december 2012 var lämpliga för marknadsförhållandena vid den tidpunkten. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter per den 31 december 2012 hade en inverkan på omvärderat belopp som redovisats i resultaträkningen för 2013 och därmed kunde revisorerna inte avgöra om några justeringar var nödvändiga avseende kostnader för finansiering och investeringsverksamhet och nettoresultatet för året som slutade 31 december 2013. Revisorerna drog slutsatsen att, med undantag för den möjliga effekten av denna fråga, gav de finansiella rapporterna en rättvisande bild av den ekonomiska ställningen i Europa SPV den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för det budgetår som slutade i enlighet med redovisningsstandarder i Litauen.</p>
B.34	Investeringsmål och policy	<p>Syftet med Fonden är att ge Fondens Andelsägare konsekvent och över genomsnittlig riskjusterad avkastning genom att förvärva högkvalitativa kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter med potential för att höja värdet genom aktiv förvaltning och därigenom skapa en stabil inkomstsström av högavkastande innevarande intäkter i kombination med kapitalvinster. Fokus för Fonden är att investera, direkt eller indirekt, i fastigheter i Estland, Lettland och Litauen, med särskilt fokus på huvudstäderna - Tallinn, Riga och Vilnius - och en preferens för stadskärnor i eller i närheten av centrala affärsdistrikt.</p> <p>Minst 80% av Fondens bruttovärde måste investeras i fastigheter och värdepapper som hänför sig till fastigheter i enlighet med Fondens investeringsmål och policy. Upp till 20% av Fondens bruttovärde får investeras genom insättningar och finansiella instrument. Tillgångarna i Fonden får placeras i derivatinstrument endast i syfte att säkra fastighetskreditrisken.</p>

		<p>Fonden ska uppfylla följande riskspridningskrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • upp till 50 % av Fondens bruttovärde får investeras i en enskild fastighet eller i en enskild fastighetsfond; • den årliga hyresintäkten från en enda hyresgäst får inte utgöra mer än 30% av Fondens totala årliga nettohyresintäkter.
B.35	Begränsningar avseende belåning och hävstång	Förvaltaren har för Fondens räkning rätt att garantera en emission av värdepapper, ge säkerhet, ta lån, emittera skuldebrev, ingå återköps- eller återförsäljningsavtal och ingå andra lånevärdepapperstransaktioner. Med reservation för Förvaltarens bestämmanderätt, strävar Fonden efter att skapa hävstång genom tillgångarna och siktar på en skuldnivå på 50% av värdet av tillgångarna. Fondens hävstång får aldrig överstiga 65% av värdet på Fondens tillgångar. Lån kan tas för perioder på upp till 30 år.
B.36	Regulatorisk status och tillsynsmyndighet	Fonden är registrerad hos och står under tillsyn av Finansinspektionen i Estland (<i>Finantsinspektsioon</i>).
B.37	Profil för en typisk investerare	En typisk investerare i Fonden är antingen en institutionell eller icke-professionell investerare som vill ha en medellång eller långsiktig indirekt exponering mot kommersiella fastigheter. Investerare bör vara redo att acceptera den investeringsrisk som generellt finns inneboende i fastighetsmarknaderna. Förutsatt att Fondens investeringar görs med ett långsiktigt perspektiv i syfte att erhålla vinst både från ökningen av fastighetsvärdet över konjunkturcyklerna och genom kontinuerligt kassaflöde, förväntas även investerare att investera med ett långsiktigt perspektiv. Vidare, investerare som förväntar sig regelbundna utdelningar av kassaflöden (exempelvis vinstutdelning, ränta) bör överväga en investering i Fonden. Alla investerare, som saknar eller har mycket liten erfarenhet av att investera i fastighetsfonder eller direkt i kommersiella fastigheter, bör konsultera sin professionella rådgivare för att få kunskap om vad som är kännetecknande och riskerna som är förenade med sådana investeringar.
B.38	Identitet för tillgångar i vilka Fonden har investerat mer än 20% av sitt bruttovärde	<p>Enligt Fondbestämmelserna, kan upp till 50% av Fondens bruttovärde investeras i en enskild fastighet eller en enskild fastighetsfond.</p> <p>Per den 30 september 2016 utgjorde det verkliga värdet av Europa SC, ett köpcentrum i Vilnius, 28% av Fondens bruttovärde och 29% av värdet av dess fastighetsbestånd. Ingen annan enskild fastighet (eller andra investeringar) omfattade mer än 20% av Fondens bruttosubstansvärde den 30 september 2016.</p>
B.39	Identitet för företag för kollektiva investeringar i vilka Fonden investerat mer än 40% av sitt bruttovärde	Fonden har inga investeringar i andra företag för kollektiva investeringar.
B.40	Tjänsteleverantörer och avgifter	<p>De viktigaste tjänsteleverantörerna till Fonden är Förvaltaren och Förvaringsinstitutet. Se punkt B.41 nedan.</p> <p>För förvaltningstjänster, betalas Förvaltaren en förvaltningsavgift och en resultatbaserad avgift för Fondens räkning.</p> <p>Förvaltningsavgiften ska beräknas enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • förvaltningsavgiften ska beräknas kvartalsvis baserat på ett genomsnittligt marknadsvärde på 3 månader för Fonden. Efter varje kvartal ska förvaltningsavgiften beräknas den första bankdagen i påföljande kvartal. • förvaltningsavgiften ska beräknas på basis av följande avgiftssatser och i följande trancher: <ul style="list-style-type: none"> - 1,50% av marknadsvärdet under EUR 50 miljoner; - 1,25% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 50 miljoner och underskrider EUR 100 miljoner; - 1,00% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 100 miljoner och underskrider EUR 200 miljoner; - 0,75% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 200 miljoner

		<p>och underskrider EUR 300 miljoner;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% av den del av marknadsvärdet som är lika med eller överstiger EUR 300 miljoner. <ul style="list-style-type: none"> • förvaltningsavgiften ska beräknas efter varje kvartal enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> - marknadsvärdet, beräknat på avgiftsberäkningsdagen, delat i trancher och varje tranch av marknadsvärdet ($MCap_i$) multiplicerat med - respektive avgiftssats (F_n) tillämpad på respektive tranch, sedan summan av avgifterna för varje tranch multiplicerat med - kvoten av det faktiska antalet dagar i respektive kvartal ($Actual_q$) dividerat med 365 dagar per kalenderår, som också anges i formeln nedan $((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • om marknadsvärdet är lägre än 90% av nettosubstansvärdet, ska det belopp som motsvarar 90% av nettosubstansvärdet användas för beräkningen av Förvaltningsavgiften istället för marknadsvärdet. I det här fallet innebär nettosubstansvärdet det genomsnittliga kvartalsnettosubstansvärdet och sådana justeringar av Förvaltningsavgiften ska beräknas och betalas årligen efter det att Fondens årsrapport för respektive period har reviderats. <p>För varje år, om de justerade årliga medlen från Fondens verksamhet dividerat med genomsnittligt tillskjutet kapital under året (beräknat på månadsbasis) överstiger 8% per år, har Förvaltaren rätt till en resultatbaserad avgift om 20% av det belopp som överstiger 8%.</p> <p>Den resultatbaserade avgiften beräknas årligen av Förvaltaren och intjänas till reserven för resultatbaserad avgift. När reserven för resultatbaserad avgift blir positiv kan den resultatbaserade avgiften betalas till Förvaltaren. Dock ska den resultatbaserade avgiften för året inte överstiga 0,4% av Fondens genomsnittliga nettosubstansvärde per år (övre gräns för resultatbaserad avgift). Negativ resultatbaserad avgift får inte vara mindre än -0,4% av Fondens genomsnittliga nettosubstansvärde per år (lägre gräns för resultatbaserad avgift).</p> <p>En resultatbaserad avgift för Fondens första år (dvs. 2016) ska inte beräknas. Resultatbaserad avgift ska betalas först vid Fondens femte år (dvs. 2020) för perioden 2017, 2018 och 2019.</p> <p>Förvaringsinstitutet ska erhålla en förvaringsavgift för tillhandahållandet av förvaringstjänster. Den årliga Förvaringsinstitutsersättningen ska vara 0,03% av Fondens bruttovärde, men ersättningen får inte vara mindre än EUR 10 000 per år. Dessutom ska Förvaringsinstitutet betalas eller ersättas för avgifter och utlägg i samband med de transaktioner som görs för Fondens räkning.</p> <p>De avgifter och andra kostnader som betalas ut av Fonden (inklusive av SPV) får inte överstiga 30% av Fondens nettosubstansvärde per kalenderår.</p>
B.41	Investeringsansvarig	<p>Northern Horizon Capital AS, organisationsnummer 11025345, adress City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Estonia, agerar som Fondens förvaltare ("Förvaltaren").</p> <p>Swedbank AS, organisationsnummer 10060701, adress Liivalaia 8, 15040 Tallinn, Estland agerar som förvaringsinstitut för Fonden. Förvaringsinstitutet kan delegera sina uppgifter till en utomstående tjänsteleverantör i enlighet med regelverket och Fondbestämmelserna ("Förvaringsinstitutet").</p>
B.42	Substansvärdeberäkning och kommunikation	Fondens nettosubstansvärde ska beräknas månadsvis, på den sista bankdagen av varje kalendermånad. Fondens och Andelarnas nettosubstansvärde ska hållas tillgängliga på webbsidan (www.baltichorizon.com), via ett börsmeddelande och hos Förvaltarens senast den 15:e dagen i den efterföljande månaden.
B.43	Korsvisa skuldförbindelser vid paraplyföretag för kollektiva investeringar	Ej tillämplig. Fonden är inte ett paraply för kollektiva investeringar och har inga investeringar i andra företag för kollektiva investeringar.
B.45	Beskrivning av	Den 30 september 2016 bestod Fondens fastighetsportfölj av 7 kommersiella fastigheter belägna

	Fondens portfölj	<p>i huvudstäderna i de baltiska länderna. Verkligt värde av portföljen uppgick till EUR 129,2 miljoner och den bestod av 70,9 tusen kvm uthyrningsbar yta. Fonden tog över BOF:s portfölj om 5 byggnader till följd av fusionen med BOF den 30 juni 2016. Genom att investera medel från kapitalanskaffningen som slutfördes den 29 juni 2016 förvärvade Fonden ytterligare två fastigheter: G4S Headquarters i Tallin den 12 juli 2016 och Upmalas Biroji i Riga den 30 augusti 2016.</p> <p>Tabell 5: Fondens fastighetsportfölj, 30 september 2016</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fastighet</th> <th>Sektor</th> <th>Uthyrningsbar yta, kvm</th> <th>Verkligt värde, EUR'000</th> <th>Vakans</th> <th>WAULT, år</th> <th>Antal hyresgäster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Europa SC</td> <td>Butik</td> <td>16 856</td> <td>38 000</td> <td>2,1%</td> <td>3,8</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>Upmalas Biroji</td> <td>Kontor</td> <td>10 846</td> <td>23 530</td> <td>0,0%</td> <td>4,6</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>G4S Headquarters</td> <td>Kontor</td> <td>9 179</td> <td>16 800</td> <td>0,0%</td> <td>6,1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Domus Pro</td> <td>Butik</td> <td>11 247</td> <td>16 740</td> <td>1,5%</td> <td>6,1</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Lincona</td> <td>Kontor</td> <td>10 859</td> <td>15 700</td> <td>7,9%</td> <td>4,4</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Coca Cola Plaza</td> <td>Fritid</td> <td>8 664</td> <td>13 000</td> <td>0,0%</td> <td>6,5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Sky Supermarket</td> <td>Butik</td> <td>3 263</td> <td>5 430</td> <td>0,1%</td> <td>4,4</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>70 914</td> <td>129 200</td> <td>1,9%</td> <td>4,9</td> <td>151</td> </tr> </tbody> </table> <p>Den 30 september 2016 uppgick portföljens vakansgrad till 1,9% vilket tyder på stark efterfrågan på utrymme i Fondens fastigheter. Återstående löptid stod på komfortabla 4,9 år.</p> <p>Tack vare de två senaste fastighetsförvärven har sammansättningen av Fondens fastighetsportfölj blivit mer diversifierad i fråga om både sektorer och lägen. Jämfört med slutet av 2015 har portföljens totala verkliga värde i kontorssektorn ökat till 43% från 18%, vilket har lett till en minskning i detaljhandelssektorn till 47% från 68%. Lägesmässigt har den andel av portföljen som är hänförlig till Riga, där nu två fastigheter är belägna, ökat till 23% från 6%, medan Vilnius andel har minskat till 42% från 62%. Tallinn kvarhöll sin position i portföljen, med en andel uppgående till 35% av portföljens värde vid slutet av september 2016.</p> <p>Samtliga tillgångar i portföljen var i drift och genererade kassaflöden. Utvecklingen av det andra steget om 3 700 kvm i Domus Pro köpcentrum slutfördes i maj 2016. Dessutom har Förvaltaren förberett utvecklingen av det tredje steget i Domus Pro. Projektet är ett sexvåningshus med 4 380 kvm uthyrningsbar yta. Byggnationerna planeras att starta under hösten 2016 och slutföras på ett år.</p>	Fastighet	Sektor	Uthyrningsbar yta, kvm	Verkligt värde, EUR'000	Vakans	WAULT, år	Antal hyresgäster	Europa SC	Butik	16 856	38 000	2,1%	3,8	73	Upmalas Biroji	Kontor	10 846	23 530	0,0%	4,6	13	G4S Headquarters	Kontor	9 179	16 800	0,0%	6,1	1	Domus Pro	Butik	11 247	16 740	1,5%	6,1	25	Lincona	Kontor	10 859	15 700	7,9%	4,4	14	Coca Cola Plaza	Fritid	8 664	13 000	0,0%	6,5	1	Sky Supermarket	Butik	3 263	5 430	0,1%	4,4	24	Total		70 914	129 200	1,9%	4,9	151
Fastighet	Sektor	Uthyrningsbar yta, kvm	Verkligt värde, EUR'000	Vakans	WAULT, år	Antal hyresgäster																																																											
Europa SC	Butik	16 856	38 000	2,1%	3,8	73																																																											
Upmalas Biroji	Kontor	10 846	23 530	0,0%	4,6	13																																																											
G4S Headquarters	Kontor	9 179	16 800	0,0%	6,1	1																																																											
Domus Pro	Butik	11 247	16 740	1,5%	6,1	25																																																											
Lincona	Kontor	10 859	15 700	7,9%	4,4	14																																																											
Coca Cola Plaza	Fritid	8 664	13 000	0,0%	6,5	1																																																											
Sky Supermarket	Butik	3 263	5 430	0,1%	4,4	24																																																											
Total		70 914	129 200	1,9%	4,9	151																																																											
B.46	Senaste substansvärde per andel	Per den 30 september 2016 uppgick Fondens NAV per andel till EUR 1,36 medan EPRA NAV, måttet på långsiktigt NAV, uppgick till EUR 1,53 per andel. Dessa siffror har inte reviderats eller granskats av oberoende revisorer.																																																															

Avsnitt C - Värdepapper

C.1	Typ och klass av värdepapper	Fonden har en klass av Andelar och de Erbjudna Andelarna är av samma klass. Alla Erbjudna Andelar kommer att registreras hos Estonian Central Securities Depository, med ISIN EE3500110244. Andelar upptagna till handel på Nasdaq Stockholm kommer också att hållas genom Euroclear Sweden.
C.2	Valuta	Andelarna ges ut i euro. Andelar noterade på Nasdaq Stockholm är denominerade i SEK.
C.3	Antal emitterade	Upp till 59 410 000 Nya Andelar kommer att emitteras i Erbjudandet.

	värdepapper	<p>Detta inkluderar även en möjlighet att öka erbjudandets storlek genom en option under vilken upp till ytterligare 22 279 000 Erbjudna Andelar kan erbjudas ("Optionen"). Omedelbart efter Erbjudandet, under förutsättning att Optionen nyttjas till fullo, kommer det totala antalet Andelar att vara 101 389 150 Andelar.</p> <p>Andelar emitteras utan nominellt värde.</p>
C.5	Begränsningar av fri överlåtelse av värdepappren	Andelarna kan överlåtas fritt.
C.7	Utdelningspolicy	<p>Förvaltaren har som målsättning att till Andelsägarna betala minst 80% av de justerade medlen från verksamheten (AFFO), vilket definieras som nettoränteintäkterna från fastigheterna minus fondadministrationskostnader, externa räntekostnader och kapitalinvesteringar exklusive fastighetsförvärv och investeringar i utvecklingsprojekt. Utdelning kommer att fastställas med hänsyn till hållbarheten i Fondens likviditetsläge. Upp till 20% av AFFO kan användas för uppföljning på investeringar. Som % av investerat kapital är målet att utdelningar ska ge 7–9% per år. Förvaltaren har för avsikt att betala utdelning kvartalsvis.</p> <p>Den 12 oktober 2016 offentliggjorde Fonden att vinstutdelning om EUR 0,026% per andel kommer att göras under det tredje kvartalet 2016 med betalningsdag 28 oktober 2016. Beloppet motsvarade en 2,0% kvartalsvis direktavkastning baserad på Andelens marknadspris på dagen för offentliggörandet (EUR 1,325). Detta var den första vinstutdelningen sedan Fonden fusionerades med BOF den 30 juni 2016. Före fusionen hade BOF gjort vinstutdelningar till sina andelsägare varje år från 2012 till 2015.</p>
C.11	Upptagande till handel	Förvaltaren har ansökt om sekundärnotering av Andelar på Nasdaq Stockholm. Andelsinnehavare är berättigade att ha sina Andelar noterade på Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Tallinn. De Nya Andelarna förväntas att tas upp till handel på Nasdaq Tallinn den eller omkring den 5 december 2016 och på Nasdaq Stockholm den eller omkring den 8 december 2016.

Avsnitt D - Risker

D.2	Väsentliga risker specifika för Fonden	<ul style="list-style-type: none"> - Fonden är exponerad för maroekonomiska fluktuationer. - En framgångsrik implementering av Fondens investeringsstrategi är utsatt för risker såsom begränsad tillgång till attraktiva kommersiella fastigheter till salu, ogynnsamma ekonomiska villkor för potentiella investeringsobjekt, intensiv konkurrens bland investerare för högkvalitativa fastigheter och oförmåga att ta upp lånefinansiering till attraktiva villkor. - Fonden har en begränsad finansiell historik, och finansiell historik är inte en garanti för Fondens framtida resultat. - Nyförvärvade fastighetstillgångar kan kräva oförutsedda investeringar och/eller visa lägre prestanda och ekonomisk avkastning än väntat. - Om en hyresgäst lämnar, finns det en risk för att en ny hyresgäst inte kan hittas på likvärdiga ekonomiska villkor eller överhuvudtaget under en viss tid. Det finns också en risk för att en hyresgäst inte kan betala hyran i tid eller överhuvudtaget. - Ökad konkurrens inom fastighetsbranschen kan medföra att Fonden måste investera i att uppgradera fastigheterna och erbjuda hyresrabatter för att locka hyresgäster. - Det verkliga värdet i Fondens fastighetsportfölj är utsatt för fluktuationer. - Fonden har en betydande finansiell hävstång vid förvärv av fastigheter som också leder till ränterisk och refinansieringsrisk. - Fonden kan i begränsad utsträckning investera i utvecklingsprojekt som vanligtvis innebär större risker än fullt utvecklade fastigheter. - Fondens försäkringspolicy kan vara otillräcklig för att kompensera för förluster i samband med skador på Fondens fastighetstillgångar, inklusive förlust av hyran. - Fondens fastigheter kan bli föremål för oidentifierade tekniska problem som kan kräva betydande kapitalinvesteringar. - Fonden kan dras in i rättstvister med hyresgäster eller motparter i fastighetstransaktioner. - Användandet av externa tjänsteleverantörer innebär risker relaterade till kvaliteten på tjänsterna och kostnaderna för dem.
------------	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Fonden kan komma att hållas ansvarig för miljöskador som uppstått i en fastighet som ägs av Fonden. - Risk för skador på Fondens anseende kan påverka dess förmåga att attrahera och behålla hyresgäster på fastigheterna samt Förvaltarens förmåga att behålla personal.
D.3	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren	<ul style="list-style-type: none"> - Investerare kan förlora hela värdet av sin investering i Fonden. - Det finns ingen garanti för att en aktiv marknad för handel av Andelarna kommer att utvecklas eller upprätthållas. - Det finns en risk att Erbjudandepriiset inte är representativt för marknadspriset på Andelarna efter noteringen. Investerare som förvärvar Andelar i Erbjudandet kanske inte kan sälja dem vidare på andrahandsmarknaden för Erbjudandepriiset eller ett högre pris. - Potentiella framtida emissioner av nya Andelar kan leda till utspädning av andelsägares innehav i Fonden och leda till minskning av vinst per Andel. - Domstolsförfaranden i Estland och verkställighet av domar av utländska domstolar i Estland kan vara mer komplicerade eller vara förenade med mer kostnader i jämförelse med investerarens hemland. - Skattekonsekvenserna för de svenska Andelsägarna kan variera beroende på tillgångarna som ägs av Fonden och skattekonsekvenserna kommer att variera om Fondens tillgångar förändras. - Varken utbetalning av framtida utdelningar, eller deras storlek garanteras. - Notering på både Nasdaq Stockholm och Nasdaq Tallinn kan medföra logistiska och tekniska problem för Andelsägare som har sina Andelar hållna av Euroclear Sweden. - Nasdaq Tallinn och Nasdaq Stockholm har olika egenskaper och olika likviditet, vilket kan leda till att priset på Andelarna inte vid varje given tidpunkt är detsamma.

Avsnitt E - Erbjudande

E.1	Nettobehållningen och kostnader för Erbjudandet	<p>Under förutsättning att alla Erbjudna Andelar kommer att emitteras och Optionen nyttjas till fullo kommer nettobehållningen till Fonden från Erbjudandet att vara EUR 76,2 miljoner.</p> <p>Majoriteten av kostnaderna med anledning av Erbjudandet är rörliga och är kopplade till hur mycket kapital som tas in. Under förutsättning att alla Erbjudna Andelar kommer att emitteras och inbetalas, och att Optionen nyttjas till fullo, beräknas de rörliga kostnaderna för Erbjudandet att uppgå till EUR 3,6 miljoner eller 4,4% av kapitalet som tas in. Detta motsvarar 2,6% av Fondens totala NAV omedelbart efter Erbjudandet. Dessutom förväntas Fonden ådra sig fasta kostnader om ungefär EUR 200 tusen relaterade till juridisk rådgivning, finansiell revision och marknadsföring i samband med Erbjudandet. Förutsatt att alla Nya Andelar emitteras och betalas, och att Optionen utnyttjas till fullo, förväntas de totala kostnaderna för Erbjudandet att uppgå till ungefär EUR 3,8 miljoner.</p>
E.2b	Skälen för Erbjudandet och användningen av medlen	<p>Fonden strävar efter att bli den största börsnoterade fastighetsinvesteringen i Baltikum och att generera sina blivande Andelsägare god avkastning genom att investera i kommersiella fastigheter i Baltikums huvudstäder. Skälet till Erbjudandet är i synnerhet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Att attrahera nytt kapital som kommer att användas för att förvärva färdigutvecklade och kassaflödesgenererande kommersiella fastigheter i huvudstäderna i de baltiska staterna. 2. Att öka likviditeten i Andelarna och expandera basen av Andelsägare. 3. Att öka medvetenheten om Fonden bland befintliga och potentiella intressenter och allmänheten. <p>Förvaltaren kommer att använda Fondens nettobehållning från Erbjudandet för att förvärva kommersiella fastigheter som finns i Fondens investeringspipeline. Förvaltaren uppskattar att investeringspipelinen har ett sammanlagt värde på ungefär EUR 360 miljoner och att tillgångar kan förvärvas till en genomsnittlig avkastning om 7,2%. I pipeline finns 14 kommersiella fastigheter i centrala och strategiska platser i huvudstäderna i de baltiska staterna. Dessa fastigheter (med undantag för en fastighet, vilken är under konstruktion) är i full drift och kassaflödesgenererande med attraktiv riskavkastningsprofil, högkvalitativ mix av hyresgäster, låga vakanser och långa löptider för leasing. För att säkerställa en snabb placering av intäkterna har Förvaltaren förhandlat med ägare till de mest attraktiva objekten och/eller deltagit i anbudsförfaranden för sådan egendom.</p>

		<p>I den mån nettobehållningen från Erbjudandet inte används i enlighet med de ändamål som anges ovan, kommer de användas för allmänna ändamål i Fonden.</p>
<p>E.3</p>	<p>Villkor för Erbjudandet</p>	<p>Upp till 37 131 000 Erbjudna Andelar kommer att emitteras och erbjudas av Förvaltaren. Förvaltaren har, tillsammans med rätten att besluta om slutförandet av allokeringsprocessen, rätt att utnyttja Optionen, med beaktande av den totala efterfrågan för Erbjudandet och kvalitén på sådan efterfrågan. Vid nyttjande av Optionen har Förvaltaren rätt att utöka antalet nya Erbjudna Andelar till upp till 22 279 000 Erbjudna Andelar.</p> <p><i>Pris</i> Erbjudandepriiset kommer att motsvara NAV per Andel per den 31 oktober 2016. Erbjudandepriiset kommer att anges på webbsidan senast den 15 november 2016. Erbjudandepriiset kommer inte att överstiga EUR 1,37 per Erbjuden Andel. Erbjudandepriiset kommer att vara detsamma i det Institutionella Erbjudandet som i Retail Erbjudandet.</p> <p>I samband med Retail Erbjudandet kommer Catella Bank S.A. att fungera som paying och settlement agent ("Retail Manager").</p> <p><i>Retail Erbjudandet</i> Retail Erbjudandet i Sverige riktar sig till fysiska och juridiska personer i Sverige som är kunder till Catella Bank S.A.. En investerare anses vara en kund till Catella Bank S.A. om investeraren har öppnat ett insättningskonto hos Catella Bank S.A.. Retail Erbjudandet i Finland och Danmark riktar sig till fysiska och juridiska personer i Finland och Danmark som är private banking-kunder och privatkunder till Nordnet Bank AB och även till kunder som genom tredje part får rådgivning avseende kapital placerat hos Nordnet Bank AB. Retail Erbjudandet i Estland riktar sig till fysiska och juridiska personer i Estland. När det gäller Erbjudandet anses en fysisk person vara "i Estland" om en sådan person har ett värdepapperskonto hos ECRS och den adress som är kopplad till personens värdepapperskonto i ECRS register är belägen i Estland. En juridisk person anses vara "i Estland" om en sådan person har ett värdepapperskonto hos ECRS och den adress som är kopplad till personens värdepapperskonto i ECRS register är belägen i Estland eller om personens registreringskod som finns registrerad hos ECRS är en registreringskod från estniska bolagsregistret (Estonian Commercial Register).</p> <p>De Erbjudna Andelarna marknadsförs till icke-professionella investerare i Danmark och Finland när tillsynsmyndigheterna i Danmark och Finland har godkänt marknadsföringen till icke-professionella investerare.</p> <p><i>Teckningsperiod</i> Investerare kan lämna köporder för Erbjudna Andelar ("Köporder") under erbjudandeperioden, som börjar kl. 09:00 den 8 november 2016 (CET) och slutar kl. 12:00 (CET). den 30 november 2016 ("Erbjudandeperioden").</p> <p><i>Placering av köporder</i> Global Lead Sales Partners och dess utsedda distributörer tillämpar en minimumkrav på minst 400 andelar per köporder. En investerare som vill lämna en Köporder bör kontakta Managern eller Global Lead Sales Partner och registrera en order för köp av värdepapper i den form som fastställts av respektive Manager eller Global Lead Sales Partner. Köpordern kan lämnas på något sätt som accepterats av Managern eller Global Lead Sales Partner. Icke-professionella investerare i Estland som vill teckna sig för Erbjudna Andelar ska kontakta en förvaltare som handhar investerarens värdepapperskonto hos ECRS.</p> <p>En investerare kan ändra eller annullera en Köporder när som helst före utgången av Erbjudandeperioden. För att göra detta måste Investeraren kontakta respektive Manager, Global Lead Sales Partner eller om investeraren är från Estland, sin förvaltare genom vilken den aktuella köpordern har placerats och vidta de åtgärder som krävs av Managern, Global Lead Sales Partner eller respektive förvaltare för att ändra eller annullera sin Köporder.</p>

		<p><i>Allokering</i> Förvaltaren tillsammans med Managers och Global Lead Sales Partner ska på diskretionär basis besluta om allokering efter utgången av Erbjudandeperioden och senast den 1 december 2016. Förvaltaren avser att tillkännage resultatet av Erbjudandet, inklusive det slutliga antalet Nya Andelar den eller omkring den 1 december 2016 på webbsidan och via Nasdaq Tallinn (http://www.nasdaqbaltic.com/market/). Fördelningen till Investeraarna ska meddelas Investeraarna samma dag av Managers och Global Lead Sales Partner.</p> <p>Vid allokeringen kommer flera Köporder från samma Investeraare, om de lämnas in, att slås samman.</p> <p><i>Betalning</i> Genom att skicka in en Köporder samtycker en Investeraare att betala Erbjudandepriiset för de tecknade Erbjudna Andelarna. I enlighet med de bestämda och aviserade tilldelningarna för varje specifik Investeraare, kan handelsinstruktioner för Erbjudna Andelar placeras den 1 december 2016 eller efter och måste inkomma till relevant depåbank på ett sätt som möjliggör avveckling den eller omkring den 5 december 2016. Andelar som tilldelats Investeraarna kommer att överföras till dessas värdepapperskonton den eller omkring den 5 december 2016, samtidigt med överföringen av betalningen för sådana Andelar</p> <p><i>Återkallelse av Erbjudandet</i> Förvaltaren kan, helt eller delvis, återkalla Erbjudandet och/eller ändra villkoren och datum för Erbjudandet när som helst före fullbordandet av Erbjudandet. Återkallelse av Erbjudandet eller någon del därav kommer att tillkännas på webbsidan och via Nasdaq Tallinn (www.nasdaqbaltic.com/market/). Om Erbjudandet återkallas kommer Köporder som har gjorts avseende Erbjudna Andelar lämnas utan avseende, Erbjudna Andelar kommer inte att tilldelas en Investeraare och de medel som blockeras på Investeraarens konto eller en del därav (det belopp som överstiger betalningen för de tilldelade Erbjudna Andelarna) kommer att släppas. Förvaltaren kommer inte att vara ansvarig för betalningen av ränta på beloppet för den tid det hölls.</p>
E.4	Materiella och motstridiga intressen	Ej tillämplig.
E.5	Företagserbjudande att sälja värdepapper och lock-up avtal	<p>Inga av de befintliga Andelsägarna säljer några Andelar i Erbjudandet.</p> <p>Som en del av Fondens initiala publika kapitalanskaffning i juni 2016 överenskom andelsägare i BOF som direkt efter kapitalanskaffningen hade 17 558 443 av Fondens Andelar (utgörande 41,8% av det totala antalet Andelar vid datumet för detta Prospekt) om att inte sälja, pantsätta eller annars förfoga över sina Andelar utan ett föregående skriftligt medgivande från Swedbank AB. Av dessa har andelsägare som innehar 8 061 604 Andelar (19,2%) godkänt en lånsperiod till 1 april 2017 medan resterande andelsägare som innehar 9 496 839 Andelar (22,6%) godkänt en lånsperiod till 2 januari 2017 (ursprungligen angivet som 180 kalenderdagar efter noteringen av Andelarna på Nasdaq Tallinn, vilken ägde rum den 6 juli 2016).</p>
E.6	Utspädningen till följd av Erbjudandet	Omedelbart efter slutförandet av Erbjudandet kommer de Nya Andelarna (inklusive de under Optionen Erbjudna Andelarna) tillsammans att uppgå till 58,6% av det totala antalet Andelar av Fonden förutsatt att Optionen utnyttjas till fullo.
E.7	Kostnader som belastar Investeraaren	En investeraare bär alla kostnader och avgifter som Managern eller Global Lead Sales Partner ådragit sig i samband med ingivande av en Köporder eller som debiteras av en förvaltare (om det rör sig om icke-professionella investeraare i Estland). Alla kostnader och avgifter beräknas tas ut i enlighet med varje Managers, Global Lead Sales Partners eller förvaltares prislista.