

TIIVISTELMÄ

Tämä tiivistelmä koostuu esiteasetuksen liitteen XXII (Tiivistelmiä koskevat tiedonantovelvollisuudet) edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A–E (A.1 – E.7). Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä. Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä kuvataan lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

Jakso A – Johdanto ja varoitukset

A.1	Varoitus	Tätä tiivistelmää olisi pidettävä esitteen johdantona. Tiivistelmässä esitetyt tiedot, mukaan luettuina taloudelliset tiedot, perustuvat esitteen koko sisältöön, ja ne tulisi lukea yhdessä esitteen koko sisällön kanssa. Sijoittajien tulee perustaa tarjottavia osuuksia koskeva sijoituspäätöksensä esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua oikeudenkäynnin aikana tai ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan esitteen käännöskustannuksista. Kukaan henkilö ei ole siviilioikeudellisessa vastuussa tiivistelmästä tai siinä esitetyistä tiedoista, elleivät ne ole harhaanjohtavia, epätarkkoja tai epä johdonmukaisia suhteessa esitteen muihin osiin tai ellei niissä anneta keskeisiä tietoja sijoituspäätöksen tekemiseksi.
A.2	Liikkeeseenlaskijan suostumus	Ei sovellu.

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

B.1	Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Baltic Horizon Fund.
B.2	Asuinpaikka, oikeudellinen muoto ja sovellettava laki	Rahasto on yleisölle tarjottava sopimusperusteinen suljettu rahasto (<i>closed-ended contractual investment fund</i>). Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto. Rahasto on rekisteröity Viroon.
B.3	Kuvaus rahastoon ja sen toimialoihin liittyvistä avaintekijöistä	Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto, joka sijoittaa suoraan tai välillisesti Virossa, Latviassa ja Liettuaassa sijaitseviin kiinteistöihin ja keskittyy erityisesti pääkaupunkeihin (Tallinnaan, Riikaan ja Vilnaan). Lisätietoja rahaston sijoituspolitiikasta on osatekijän B.34 kohdalla. Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomainen Finantsinspeksioon on rekisteröinyt rahaston säännöt 23.5.2016. Rahasto toteutti yleisöannin 29.6.2016 ja keräsi siinä yhteydessä 21,0 miljoonan euron tuotot, jotka käytetään uusien kiinteistöjen hankintaan. Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut mukaan luettuna 5 liikekiinteistöä käsittävä kiinteistösalkku. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100, jolloin BOF:n osuudenomistajista tuli rahaston osuudenomistajia. BOF oli suljettu sopimusperusteinen rahasto, joka oli rekisteröity Viroon ja Viron Finantsinspeksioonin rekisteriin 1.9.2010. Rahaston osuudet otettiin Nasdaq Tallinn -pörssin listalle 6.7.2016. Rahasto toteutti toisen

		yleisöannin marraskuussa 2016 ja keräsi 19,6 miljoonaa euroa uutta pääomaa uusia kiinteistöinvestointeja varten. Rahasto-osuudet otettiin rinnakkaislistatuksi Nasdaq Stockholm -listalle 23.12.2016. Kesäkuussa 2017 Rahasto toteutti uuden yleisöannin ja keräsi 9,4 miljoonaa euroa lisäpääomaa houkuttelevien kiinteistöjen hankintoihin. Rahasto tuottaa osuudenomistajilleen tuottoa sijoittamalla liikekiinteistöihin, jotka sijaitsevat pääasiassa Baltian maiden pääkaupunkien keskustoissa ja strategisesti valituilla alueilla. Rahasto keskittyy täysin käyttövalmiisiin, korkealuokkaisiin toimisto- ja liikekiinteistöihin, joissa on korkeatasoinen vuokralaiskanta, alhainen vajaakäyttöaste sekä vakaa ja vahva kassavirta. Rahasto hankkii tuloja vuokraamalla omistamissaan kiinteistöissä sijaitsevia tiloja. Rahaston tuotonmaksu perustuu jatkuvaan vuokratulovirtaan. Rahasto pyrkii Baltian maiden suurimmaksi liikekiinteistöjen omistajaksi. Sen tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa kiinteistösalkkunsaa arvoa 1 000 miljoonaan euroon ja nettoarvoaan 500 miljoonaan euroon, jotta se voi toimia kustannustehokkaasti ja siten maksimoida osuudenomistajilleen kertyvän tuoton, varmistaa osuuksiensa korkean likviditeetin ja hajauttaa sijoituksensa entistä laajemmin kiinteistöjen, vuokralaisten, kiinteistötyyppien ja kaupunkien kesken. Rahaston sijoitusstrategia pyrkii hyötymään Baltian maiden kiinteistöjen korkeasta tuotosta. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Baltian maiden pääkaupungeissa Colliers-yhtiön mukaan 6,5–6,8 prosenttia, noin 2,5 prosenttia enemmän kuin Pohjoismaiden pääkaupungeissa ja noin 1,5 prosenttia enemmän kuin Varsovassa ja Prahassa. Korkean tuoton ansiosta rahasto saa paremman käteistuoton, joka maksetaan tuottona osuudenomistajille. Kiinteistöjen korkea tuotto merkitsee myös mahdollisuutta pääoman arvonnousuun, jos Baltian maissa korkotasot laskevat. Rahasto pyrkii pitämään velkaantumisasteensa 50 prosentissa kiinteistöjensä arvosta, jotta se voi kasvattaa osuudenomistajille maksettavaa tuottoa vivutuksen avulla ja hyötyä tämänhetkisistä alhaisista markkinakoroista. Rahaston tuotonmaksutavoite on 7–9 prosenttia sijoitetusta omasta pääomasta vuodessa. Tuotto maksetaan neljännesvuosittain. Keskittymistä Baltian maiden liikekiinteistöihin perustelevat myös vuokramarkkinoiden positiiviset suuntaukset: vajaakäyttö on vähäistä ja vuokrat nousevat vähitellen, suuria kansainvälisiä vuokralaisia on huomattavasti ja niiden määrä kasvaa edelleen. Lisäksi Baltian kiinteistötransaktiomarkkinat ovat vilkastumassa, jolloin potentiaalisten ostokohteiden tarjonta kasvaa, mikä on rahaston sijoitusstrategian toteuttamisen kannalta tärkeää. Baltian maihin keskittymistä puoltaa myös alueen vakaa makrotaloudellinen tilanne. Kaikki Baltian maat kuuluvat Euroopan unioniin, ja niiden valuutta on euro. Niiden talous on kasvanut huomattavasti EU:n keskiarvoa nopeammin. Vuosina 2000–2016 kaikki Baltian maat sijoittuivat kahdeksan nopeimmin kasvavan jäsenmaan joukkoon BKT:n reaalisella kasvulla mitattuna (Eurostat). Euroopan komission ennusteen mukaan Baltian maiden talous kasvaa vastaisuudessakin EU:n keskiarvoa nopeammin. Lisäksi sekä julkisen että yksityisen sektorin velka on Baltian maissa EU-maiden pienimpiä. Vuoden 2016 lopussa eniten julkista velkaa oli Liettualla: 40 prosenttia
--	--	---

		bruttokansantuotteesta. Se on huomattavasti alle EU:n keskiarvon, joka on 85 prosenttia (komission mukaan).
B.4a	Merkittävät suuntaukset	Baltian maiden BKT:n kasvu on ylittänyt selvästi EU:n keskiarvon. Vuosien 2000 ja 2016 välillä Liettuan BKT:n reaaliakasvu oli keskimäärin 4,0 prosenttia vuodessa (kolmanneksi nopein EU:ssa), Latvian 3,6 prosenttia (viidenneksi nopein) ja Viron 3,2 prosenttia (kahdeksanneksi nopein). Sen sijaan koko EU:ssa BKT:n reaaliakasvu oli samana ajanjaksona vain 1,3 prosenttia vuodessa. Komission ennusteiden mukaan Baltian maat kasvavat yksityisen kulutuksen kasvamisen ja investointien elpymisen varassa edelleen selvästi koko EU:ta nopeammin. Koko EU:n reaalisien BKT:n ennustetaan kasvavan 1,9 prosenttia vuonna 2017 ja 1,9 prosenttia vuonna 2018. Liettuan talouden sitä vastoin ennustetaan kasvavan 2,9 prosenttia vuonna 2017 ja 3,1 prosenttia vuonna 2018, Latvian talouden ennustetaan kasvavan 3,2 prosenttia vuonna 2017 ja 3,5 prosenttia vuonna 2018 ja Viron talouden ennustetaan kasvavan 2,3 prosenttia vuonna 2017 ja 2,8 prosenttia vuonna 2018. Julkisen sektorin taloudenpito on Baltian maissa ollut muuhun Eurooppaan verrattuna maltillista ja finanssipoliittisesti järkevää, eikä julkinen sektori ole ylivelkaantunut. Julkisen sektorin velka on Baltian maissa EU:n pienimpiä. Koko EU:n bruttovelan suhde bruttokansantuotteeseen oli vuoden 2016 lopussa 85 prosenttia, kun taas Viron julkinen velka oli vain 10 prosenttia BKT:sta (EU:n pienin), Latvian 40 prosenttia (seitsemänneksi pienin) ja Liettuan 40 prosenttia (kahdeksanneksi pienin). Baltian kiinteistötransaktiemarkkinat kasvoivat nopeasti viime vuosien aikana. Colliersin mukaan vuonna 2015 Baltian maiden kiinteistötransaktioiden yhteenlaskettu liikevaihto saavutti kaikkien aikojen ennätysmäärän 1,4 miljardia euroa, ja vuonna 2016 oli edelleen korkea, 1,2 miljardia euroa. Toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus transaktiovolyymista oli yhteensä kaksi kolmasosaa vuonna 2016. Baltian maiden pääkaupungeissa prime-tuotto on laskenut vähitellen vuodesta 2010 alkaen. Laskun syitä ovat vakaa taloustilanne ja talouskasvu, kiinteistömarkkinoiden fundamenttien kohentuminen (vajaakäytön väheneminen ja vuokrien nousu), lainakulujen lasku ja tuottavien sijoituskohteiden korkea kysyntä, jota vahvistaa alhainen korkotaso. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Riiassa 6,8 prosenttia, Vilnassa 6,75 prosenttia ja Tallinnassa 6,5 prosenttia. Laskusuuntauksesta huolimatta Baltian maiden pääkaupungeista saa vielä huomattavasti korkeampaa tuottoa kuin Puolasta, ja ero Pohjoismaihin on vielä selvempi. Vuoden 2016 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen (kauppakeskusten) prime-tuotto oli Colliersin arvion mukaan Varsovassa 5,25 prosenttia, Kööpenhaminassa 4,25–5,25 prosenttia, Oslolla 3,9–4,25 prosenttia ja Tukholmassa 3,5–4,0 prosenttia. Baltian pääkaupunkien modernien toimistotilojen yhteenlaskettu pinta-ala kasvoi vuonna 2016 yhdeksän prosenttia 1 765 tuhanteen neliömetriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Toimistotilojen vajaakäyttöaste oli Riiassa 4,5 prosenttia, Vilnassa 6,3 prosenttia ja Tallinnassa 6,9 prosenttia. Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla kiinteistökehitystoiminta on viime aikoina virkistynyt, koska toimistotilan kysyntä kasvaa tarjontaa nopeammin. Kysyntää ovat lisänneet kansainväliset yritykset, jotka

		keskittävät sisäisiä palveluitaan varsinkin Vilnaan. Merkittävä osa rakenteilla olevista toimistokiinteistöistä on vuokrattu etukäteen. Liiketilojen yhteenlaskettu pinta-ala (kauppakeskuksissa) kasvoi vuonna 2016 viisi prosenttia 1 870 tuhanteen neliömetriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Kauppakeskusten vajaakäyttöasteet olivat alhaisia: Riiassa 2,7 prosenttia, Vilnassa 1,6 prosenttia ja Tallinnassa 1,0 prosenttia. Parhaiten menestyvissä kauppakeskuksissa tyhjiä liiketiloja ei ollut käytännössä lainkaan. Liiketilojen kysyntää on lisännyt kotitalouksien kulutuksen kasvu, joka on ollut viime vuosina Baltian maiden talouskasvun tärkein taustatekijä. Vuosina 2014–2016 vähittäiskaupan reaalikasvu oli Baltian maissa keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa (lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppaa), mikä ylittää sekä EU-maiden 2,7 prosentin kasvun että euroalueen 2,4 prosentin kasvun. Kiinteistökehitystoimintaa liiketilamarkkinoilla on niukasti, vähemmän kuin Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla.
B.5	Konserni	Ei sovellu.
B.6	Osuudenomistajat	Rahaston osuuksien omistuksista ei Viron lain mukaan tarvitse ilmoittaa. Kaikki osuudet tuottavat samat oikeudet, eikä niihin liity etuoikeuksia tai etusijajärjestystä. Rahaston hoitajan tiedon mukaan kellään osuudenomistajalla ei ole enemmistöosuutta osuuksista eikä määräysvaltaa rahastossa.
B.7	Valikoidut historialliset taloudelliset tiedot	Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus muunnettiin 100 Rahaston osuudeksi). Rahastolla ei Sulautumishetkellä ollut omia varoja tai vastuita, joten BOF:n taloudellisen aseman ja toiminnan Sulautumista edeltävä kehitys on suoraan vertailukelpoinen rahaston Sulautumisen jälkeisen kehityksen kanssa. BOF:n taloudelliset tulokset sulautumista edeltävältä ajalta on esitetty rahaston tuloksina rahaston konsolidoidussa tilintarkastetussa tilinpäätöksessä 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta. BOF:n aiemmat tulokset on näistä syistä esitetty esitteessä rahaston tuloksina. Seuraavissa taulukoissa esitetyt taloudelliset konsolidoidut tilinpäätöstiedot perustuvat seuraaviin lähteisiin: - 30.6.2017 päättynyt kuuden kuukauden jakso (ja vuoden 2016 vastaava jakso): rahaston IFRS-standardien mukainen tarkastettu osavuositarkastus 30.6.2017 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. - tilikausi 2016: rahaston IFRS-standardien mukainen konsolidoitu tilintarkastettu tilinpäätös 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta - tilikausi 2015: BOF:n IFRS-standardien mukainen lakisääteinen tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta - tilikausi 2014: BOF:n tilintarkastetut, erityistä tarkoitusta varten laaditut konsolidoidut tilinpäätökset 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. Näin ollen nämä tilinpäätökset eivät noudata IFRS 10 -standardin yhdistelemissääntöjä, joiden vaatimusten mukaisesti sijoitusyhteisön on arvostettava tytäryhtiönsä käypään arvoon tulosvaikutteisesti sen sijaan että se konsolidoisi tytäryhtiönsä

konsernitilinpäätökseen. Tätä poikkeusta lukuun ottamatta erityistä tarkoitusta varten laaditut konsolidoidut tilinpäätökset on laadittu kaikkien IFRS-standardien ja -tulkintojen mukaisesti.

Rahasto raportoi taloudellisen tuloksensa konsolidoidussa muodossa. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. IFRS10-standardin yhdistelemissävaatimusten mukaan sijoitusyhteisöt eivät saa yhdistellä tytäryrityksiään konsernitilinpäätökseen, vaan niiden on arvostettava tytäryhtiöt käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Jotta mahdolliset sijoittajat saisivat käyttöönsä vertailukelpoisia taloudellisia tietoja vuotta 2015 edeltävältä ajalta, tilikaudelta 2014 on laadittu konsolidoidut tilinpäätökset tätä erityistä tarkoitusta varten.

Taulukko 1: Rahaston konsolidoitu tuloslaskelma, tuhatta euroa

	2014	2015	2016	1.1. 2016- 30.6.2016	1.1.2017- 30.6.2017
Vuokratuotto	3 048	6 073	7 874	3 276	5 667
Kustannuskorvaustulot	829	2 062	2 594	1 193	1 834
Vuokraustoiminnan kulut	-1 177	-2 796	-3 315	-1 554	-2 302
Nettovuokratuotto	2 700	5 339	7 153	2 915	5 208
Hallinnon kulut	-665	-984	-2 190	-980	-1 400
Liiketoiminnan muut tuotot	-	267	97	78	13
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	-10	-	-	-
Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto/-tappio	611	2 886	2 737	-441	339
Liikevoitto	2 646	7 498	7 797	1 572	4 160
Rahoitustuotot	72	17	14	8	43
Rahoituskulut	-656	-1 100	-1 253	-533	-775
Voitto ennen veroja	2 062	6 415	6 558	1 047	3 428
Tuloverokulut	-55	-890	-798	-175	-936
Tilikauden voitto	2 007	5 525	5 760	872	2 492
Osuuskohtainen tulos (laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu)¹, euroa	0,10	0,23	0,12	0,03	0,04

Lähde: Rahaston tarkastettu konsolidoitu osavuositarkastus 30.6.2017 päättyneeltä jaksolta, Rahaston tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut

tilinpäätökset tilikausilta 2014-2015.

¹ Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut. BOF:n osuudet muunnettiin rahaston osuuksiksi muuntosuhteella 1:100 (yksi BOF:n osuus vaihdettiin sataan rahaston osuuteen). Jotta historialliset *osuuskohtaiset* tunnusluvut olisivat keskenään vertailukelpoisia, osuuksien määrä laskettiin muunnoksen huomioimiseksi sulautumista edeltävältä ajalta uudelleen kertomalla määrä luvulla 100. Näin laskettuja uusia osuusmääriä on käytetty vertailukelpoisten *osuuskohtaisten* tunnuslukujen laskemisessa.

Taulukko 2: Rahaston konsolidoitu rahoitusasema, tuhatta euroa

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.6.2017
Sijoituskiinteistöt	46 170	86 810	141 740	157 274
Rakennettavat sijoituskiinteistöt	-	-	1 580	3 390
Johdannaissopimukset	-	-	-	6
Muut pitkäaikaiset varat	-	263	288	77
Pitkäaikaiset varat yhteensä	46 170	87 073	143 608	160 747
Myyntisaamiset ja muut saamiset	214	840	1 269	1 282
Ennakkomaksut	11	81	178	210
Rahavarat	2 626	1 677	9 883	8 628
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 851	2 598	11 330	10 120
VARAT YHTEENSÄ	49 021	89 671	154 938	170 867
Sijoitettu pääoma	22 051	25 674	66 224	75 597
Omat rahasto-osuudet	-	-	-8	-
Rahavirran suojausrahasto	-194	-199	-294	-57
Kertyneet voittovarot	2 458	6 218	10 887	10 688
Oma pääoma yhteensä	24 315	31 693	76 809	86 228
Korolliset lainat	22 395	39 586	58 981	63 830
Laskennalliset verovelat	670	3 673	4 383	5 380
Johdannaissopimukset	149	215	345	74
Muut pitkäaikaiset velat	160	451	935	849
Pitkäaikaiset velat yhteensä	23 374	43 925	64 644	70 133
Korolliset lainat	644	11 608	10 191	11 106
Ostovelat ja muut	534	2 036	2 876	3 039

velat				
Tuloverovelat	-	112	46	24
Johdannaisso- pimuks et	60	17	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	94	280	372	337
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 332	14 053	13 485	14 506
Velat yhteensä	24 706	57 978	78 129	84 639
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	49 021	89 671	154 938	170 867

Taulukko 3: Rahaston konsolidoitu rahavirtalaskelma, tuhatta euroa

	2014	2015	2016	1.1.2016 - 30.6.2016	1.1.2017 - 30.6.2017
Liiketoiminnan rahavirta					
Voitto ennen veroja	2 062	6 415	6 558	1 047	3 428
Oikaisu eristä, joihin ei liity maksu-tapahtumaa:					
Sijoituskiinteistöje n arvon oikaisu	-611	-2 886	-2 562	441	-382
Rakennettavien sijoituskiinteistöje n arvon oikaisu	-	-	-175	-	43
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöje n myynnistä	-	10	-	-	-
Johdannais-sopimusten arvon oikaisu	14	18	-	6	-
Luottotappio-varauksen muutos	29	22	17	-	22
Rahoitustuotot	-72	-17	-14	-8	-43
Rahoituskulut	656	1 100	1 253	533	775
Käyttöpääoman oikaisut:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten vähennys/-lisäys	-81	-156	-204	140	-167
Muiden lyhytaikaisten varojen -lisäys	271	-82	-106	-40	-106

		/vähennys				
		Muiden pitkäaikaisten velkojen - vähennys /lisäys	83	120	69	43 -129
		Ostovelkojen ja muiden velkojen lisäys/-vähennys	77	69	-398	247 -349
		Muiden lyhytaikaisten velkojen - vähennys /lisäys	-559	407	-50	43 -71
		Tuloveron palautukset/ -maksut	-102	-54	-103	-45 -20
		Liiketoiminnan nettorahavirta	1 767	4 966	4 285	2 407 3 001
		Sijoitustoiminnan rahavirta				
		Saadut korot	-	17	14	8 5
		Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-1 357	-7 657 ¹	-20 098	- -
		Sijoituskiinteistöjen hankinta	-	-	-15 454	- -14 362
		Sijoituskiinteistöjen myynti	-	990	-	- -
		Sijoituskiinteistöjen ennakkomaksut	-	-	-200	- -
		Sijoituskiinteistöjen kehittäminen	-	-1 643	-1 660	-1 453 -1 296
		Sijoituskiinteistöjen investoinnit	-468	-570	-380	-170 -326
		Sijoitustoiminnan nettorahavirta	-1 825	-8 863	-37 778	-1 615 -15 979
		Rahoitustoiminta				
		Pankkilainojen tuotot	499	4 804	8 084	445 14 661
		Pankkilainojen takaisinmaksu	-463	-2 684	-4 722	-954 -8 955
		Annetut lainat	3 019	3 160	40 550	- 9 381
		Tuotot osuuksien liikkeeseenlaskusta	-	-	-8	- -
		Osuudenomistajille maksettu tuotto	-184	-1 302	-1 091	- -2 691
		Maksetut korot	-643	-1 030	-1 114	-500 -673
		Rahoitustoiminnan	2 228	2 948	41 699	-1 009 11 723

		nettorahavirta							
		Rahavarojen nettomuutos			2 170	-949	8 206	-217	-1 255
Rahavarat tilikauden alussa		456	2 626 ¹	1 677	1 677	9 883			
Rahavarat tilikauden lopussa ²		2 626	1 677	9 883	1 460	8 628			
Lähde: Rahaston tarkastettu konsolidoitu osavuositarkastus 30.6.2017 päättyneeltä jaksolta, Rahaston tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös tilikaudelta 2016 ja BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2014–2015.									
¹ BOF:n tilikauden 2015 tilintarkastetussa konsolidoidussa tilinpäätöksessä laskelman erä <i>tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla</i> oli vuonna 2015 6 342 000 euroa. Summa muodostui Europa-kauppakeskuksen 7 657 000 euron hankintahinnasta (vähennettynä hankituilla rahavaroilla), josta vähennettiin erillisyhtiöiden rahavarojen arvo vuoden 2015 alussa, 1 333 000 euroa. Erillisyhtiöiden rahavarat on vähennetty, koska BOF katsottiin vuoden 2014 lopussa IFRS 10 -standardin mukaiseksi sijoitusyhteisöksi mutta vuonna 2015 muuksi kuin sijoitusyhteisöksi. BOF:n tilikauden 2015 konsolidoidussa rahavirtalaskelmassa rahavarat vuoden 2015 alussa (1 293 000 euroa) on ilmoitettu yhdistelemättöminä, jolloin ne käsittävät vain BOF:n hallussa olevat rahavarat. Erillisyhtiöiden rahavarat vuoden 2015 alussa on yhdistelty kirjaamalla ne positiiviseksi rahavirraksi laskelman kohdassa <i>tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla</i> . Tämä 1 333 000 euron suuruinen yhdistelyoikaisu ei näy yllä olevassa taulukossa, koska siinä rahavarat vuoden 2015 alussa on esitelty yhdisteltyinä, jolloin ne käsittävät sekä BOF:n hallussa olevat rahavarat (1 293 000 euroa) että kaikkien sen erillisyhtiöiden rahavarat (1 333 000 euroa).									
² Osaan rahavaroista kohdistuu rajoituksia pankkilainasopimusten määräysten nojalla. Rajoitettujen rahavarojen määrä 30.6.2017 oli 430 tuhatta euroa.									
Taulukko 4: Rahaston keskeiset tunnusluvut									
					1.1.2016	1.1.2017			
					-	-			
		2014	2015	2016	30.6.2016	30.6.2017			
Kiinteistö-tunnusluvut									
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	46 170	86 810	141 740	87 238	157 274				
Kiinteistöjen määrä kauden lopussa	4	5	8	5	9				
Vuokrattava pinta-ala (m²)									
Kauden lopussa	30 928	48 651	75 107	50 889	83 663				
Kauden keskiarvo ¹	28 322	44 718	58 936	49 032	80 830				
Vajaakäyttöaste									
Kauden lopussa	6,3%	2,0%	2,6%	3,6%	2,0%				
Kauden keskiarvo ²	9,8%	2,8%	3,2%	3,6%	2,1%				
Alkutuotto ³	6,6%	7,1%	6,8%	6,7%	6,9%				
Rahoitustunnus-luvut									
Osuuskohtainen EPRA-nettoarvo ^{4,5} (euroa)	1,16	1,48	1,48	1,40	1,47				

		Yksikkökohtainen tulos 30.6.2016 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 500 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut. ⁷ Oikaistu keskimääräisen oman pääoman tuotto (ROE) = oikaistu yksikkökohtainen tulos / keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo; keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo = (yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden alussa + yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden lopussa) / 2. Arviot osavuosisjaksoilta on laskettu vuositasona. Laskentamenetelmää tarkistettiin verrattuna Rahaston edelliseen 8.5.2017 päivättyyn esitteeseen, jossa oikaistu oman pääoman tuotto (ROE) laskettiin jakamalla tilikauden voitto keskimääräisellä omalla pääomalla yhteensä. Käyttämällä yksikkökohtaisia lukuja absoluuttisten lukujen sijasta voidaan ottaa huomioon uusien osuuksien liikkeeseenlaskujen täsmällinen ajoitus ja niiden vaikutus oman pääoman tuottoon (ROE), koska laskentakaavan osoittajana oleva oikaistu yksikkökohtainen tulos lasketaan käyttämällä liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien aikapainotettua keskimäärää. ⁸ Oikaistu kassatulos = voitto ennen veroja – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä – tuloveron maksut. Tilikauden 2016 kassatulosta oikaistiin jättämällä pois yleisöanteihin liittyvä kertaluonteinen 938 000 euron kulu. Tilikausilta 2015 ja 2014 ei ole tehty oikaisuja. Luku 30.6.2017 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 373 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut. Luku 30.6.2017 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on oikaistu jättämällä pois 500 tuhannen euron kertaluonteiset yleisöanteihin liittyvät kulut. ⁹ Oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) = kauden oikaistu yksikkökohtainen kassatulos / keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo; keskimääräinen yksikkökohtainen nettoarvo = (yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden alussa + yksikkökohtainen nettoarvo tilikauden lopussa) / 2. Arviot osavuosisjaksoilta on laskettu vuositasona. Laskentamenetelmää tarkistettiin verrattuna Rahaston edelliseen 8.5.2017 päivättyyn esitteeseen, jossa oman pääoman oikaistu kassatuotto (Adjusted cash ROE) laskettiin jakamalla kauden oikaistu kassatulos keskimääräisellä omalla pääomalla yhteensä. Käyttämällä yksikkökohtaisia lukuja absoluuttisten lukujen sijaan voidaan ottaa huomioon uusien rahasto-osuuksien liikkeeseenlaskujen täsmällinen ajoitus ja niiden vaikutus oman pääoman kassatuottoon, koska laskentakaavan osoittajana oleva oikaistu yksikkökohtainen kassatulos lasketaan käyttämällä liikkeeseen laskettujen rahasto-osuuksien aikapainotettua keskimäärää. ¹⁰ Luku sisältää kaksi vuosineljännekskohtaista tuottoa: 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 12.10.2016 ja maksettiin 28.10.2016, ja 0,024 euroa osuudelta vuoden 2016 neljänneltä neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 20.1.2017 ja maksettiin 7.2.2017. ¹¹ Luku sisältää kaksi vuosineljännekskohtaista tuottoa: 0,023 euroa osuudelta vuoden 2017 ensimmäiseltä neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 28.4.2017 ja maksettiin 18.5.2017, ja 0,018 euroa osuudelta vuoden 2016 toiselta neljännekseltä, mikä ilmoitettiin 4.8.2017 ja maksettiin 24.8.2017. ¹² Korkokatekerroin = (liikevoitto – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä) / – pankkilainojen korot. ¹³ Luototusaste = korolliset lainat yhteensä / sijoituskiinteistöjen arvo. Tulos 30.6.2017 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta Vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Rahaston nettovuokratuotot kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna 79 % 5,2 miljoonaan euroon, mikä johtui kiinteistösalkun merkittävästä laajentumisesta. Upmalas Biroji (joka ostettiin elokuussa 2016) ja G4S Headquarters (joka ostettiin heinäkuussa 2016), jotka hankittiin Rahaston listautumisannista saaduilla sijoitustuotoilla, tuottivat kukin 0,8 miljoonaa euroa ja 0,6 miljoonaa euroa nettovuokratuottoja. Piirita (joka ostettiin joulukuussa 2016) ja Duetto I (joka ostettiin maaliskuussa 2017), jotka hankittiin Rahaston toisesta marraskuussa 2016 toteutuneesta listautumisannista saaduilla tuotoilla, tuottivat kukin 0,5 ja 0,3 miljoonaa euroa nettovuokratuottoja. Niiden kiinteistöjen nettovuokratuotto, jotka olivat Rahaston omistuksessa jo vuoden 2016 alussa, kasvoi 0,2 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna, mikä johtui pääasiassa Domus Prosta, jonka toinen vaihe saatiin kokonaan päätökseen toukokuussa 2016. Vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana hallinnolliset kokonaiskustannukset kasvoivat 1,4 miljoonaan euroon vuoden 2016 vastaavan ajanjakson 0,1 miljoonasta eurosta. Yleisöantiin liittyvien kertaluonteisten kustannusten osuus kokonaiskustannuksista oli 0,4 miljoonaa euroa, mikä oli 0,1 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuoden 2016 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Nettorahoituskustannukset kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna 39 prosenttia 0,7 miljoonaan euroon, sillä lisäpankkirahoitusta (yhdessä
--	--	--

		yleisöannissa kerätyn uuden pääoman kanssa) nostettiin rahoittamaan uusien kiinteistöjen hankintoja. Sen sijaan keskimääräiset velkakustannukset pysyivät samalla tasolla – 2,0 prosenttia vuoden 2017 ensimmäisellä vuosipuoliskolla verrattuna 2,1 prosenttiin vuoden 2016 vastaavalla ajanjaksolla. Tuloverojen määrä nousi 0,9 miljoonaa euroon 0,2 miljoonasta eurosta vuoden 2016 vastaavalla ajanjaksolla. Nousuun vaikutti merkittävästi 452 tuhannen euron kertaluontoinen laskennallinen vero liittyen Upmalas Birojin maa-alueen uudelleenarvostukseen. Tuloverojen kasvu johtui myös Liettuan ja Latvian kiinteistöjen korkeammista tuotoista, joita arvostusvoitot vahvistivat. Tämänhetkinen tulovero oli kuitenkin ainoastaan 21 tuhatta euroa ja vastasi vuoden 2016 ensimmäisen vuosipuoliskon tasoa. Tulos vuosina 2014–2016 Vuonna 2016 nettovuokratuotto nousi 34 prosenttia 7,2 miljoonaan euroon olemassa olevien kiinteistöjen korkeampien tuottojen ja vuonna 2016 ostettujen uusien kiinteistöjen myötävaikutuksen johdosta. Olemassa olevista kiinteistöistä Europa SC:n nettovuokratuotto kasvoi 0,4 miljoonalla eurolla johtuen siitä, että kiinteistö oli rahaston käytössä koko vuoden. Lisäksi Domus Pron nettovuokratuotto kasvoi 0,2 miljoonalla eurolla johtuen sen 3 700 neliometriä käsittävän toisen vaiheen käyttöönotosta. Uusista kiinteistöistä heinäkuussa 2016 hankittu G4S-yhtiön pääkonttori ja elokuussa 2016 hankittu Upmalas Biroji kasvattivat kumpikin nettovuokratuottoja 0,5 miljoonalla eurolla, kun taas joulukuussa 2016 hankitun Piiritan nettovuokratuotot olivat 32 tuhatta euroa. Mainitut kolme uutta kiinteistöä tulevat merkittävästi nostamaan rahaston vuokratuottoja vuodelta 2017, kun kiinteistöt ovat olleet rahaston omistuksessa kokonaisen vuoden. Vuonna 2015 nettovuokratuotto kaksinkertaistui 2,7 miljoonasta eurosta 5,3 miljoonaan euroon. Kasvu johtui pääasiassa rahaston maaliskuussa 2015 ostamasta Europa-kauppakeskuksesta, joka kasvatti nettotuottoa vuoden aikana 2,0 miljoonalla eurolla. Domus Pro -kauppakeskuksen nettovuokratuotto kasvoi 0,4 miljoonaa euroa, koska kauppakeskus oli rahaston omistuksessa koko vuoden ja vajaakäyttö laski. Hallinnon kulut nousivat vuonna 2016 2,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 1,0 miljoonasta eurosta. Kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisesta 0,9 miljoonan euron kulusta, joka liittyi Rahaston kesäkuussa 2016 toteutetun yleisöannin ja marraskuussa 2016 toteutetun toisen yleisöannin valmisteluun ja järjestämiseen. Hoitopalkkiot nousivat 0,1 miljoonalla eurolla 0,7 miljoonaan euroon, sillä niiden laskentaperuste – nettoarvo ennen Sulautumista ja markkina-arvo Sulautumisen jälkeen – kasvoi. Vuonna 2015 hallinnon kulut nousivat 1,0 miljoonaan euroon vuoden 2014 0,7 miljoonasta eurosta, sillä nettoarvon kasvaminen johti suurempiin hoitopalkkioihin. Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitot olivat 2,7 miljoonaa euroa vuonna 2016, 2,9 miljoonaa euroa vuonna 2015 ja 0,6 miljoonaa euroa vuonna 2014. Kiinteistöt on arvostettu käypään arvoon riippumattomien, vähintään kerran vuodessa suoritettavien arvioiden perusteella.
--	--	---

		Nettorahoituskulut kasvoivat vuonna 2016 1,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 1,1 miljoonasta eurosta ja vuoden 2014 0,6 miljoonasta eurosta. Suurin syy kulujen kasvuun oli pankkilainojen korkokulujen nousu, sillä pankkilainojen määrä kasvoi Rahaston kiinteistösalkun laajentuessa. Rahasto rahoittaa osan uusista kiinteistöhankinnoista pankkilainalla. Tämän seurauksena rahoitusvelat kasvoivat vuoden 2016 lopussa 69,2 miljoonaan euroon vuoden 2015 lopun 51,2 miljoonasta eurosta ja vuoden 2014 lopun 23,0 miljoonasta eurosta. Tuloverojen määrä vuonna 2016 oli 0,8 miljoonaa euroa, ja niistä 0,1 miljoonaa euroa muodostui tilikauden verotettavaan tuloon perustuvista veroista ja 0,7 miljoonaa euroa laskennallisista veroista. Laskennalliset verot johtuivat omaisuuserien arvostuksen käyvän arvon noususta sekä arvonalennuksista omaisuuserien historiallisessa hankintamenossa, mikä on vähennetty verotettavista tuloista tilikauden verotettavaa tuloa määritettäessä. Vuonna 2015 tulovero nousi 0,9 miljoonaan euroon (ja muodostui kokonaan laskennallisista veroista) vuoden 2014 0,1 miljoonasta eurosta. Muutos johtui Liettuan-kiinteistöjen selvästi entistä suuremmista voitoista. Vuosilta 2014–2016 tuloveroa kirjattiin vain Liettuassa ja Latviassa sijaitsevista kiinteistöistä. Viron-kiinteistöistä ei peritty tuloveroa, koska niistä ei maksettu tuottoa (jakamaton voitto on Virossa verovapaata).
B.8	Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja.
B.9	Tulosennuste	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty tulosennustetta.
B.10	Tilintarkastus-kertomuksissa esitetyt huomautukset	Riippumattoman tilintarkastajan tilintarkastuskertomukset tässä Esitteessä esitetyistä tilinpäätöksistä eivät sisällä huomautuksia.
B.34	Sijoitustavoite ja -politiikka	Rahaston tavoitteena on tarjota osuudenomistajilleen jatkuvasti keskiarvon ylittävää riskikorjattua tuottoa hankkimalla korkealaatuisia ja hyvin tuottavia liikekiinteistöjä, joiden arvoa on mahdollista kasvattaa aktiivisella johtamisella. Rahasto pyrkii tällä tavoin vakaaseen tulovirtaan, joka muodostuu korkeasta lyhyen aikavälin tuotosta ja pääoman arvonnoususta. Rahasto keskittyy sijoituksiinsa Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti se keskittyy pääkaupunkeihin (Tallinnaan, Riikaan ja Vilnaan) ja niiden liikekeskustassa tai sen läheisyydessä sijaitseviin keskusta-alueisiin. Rahaston sijoitustavoitteiden ja -politiikan mukaisesti vähintään 80 prosenttia rahaston bruttoarvosta on sijoitettava kiinteistöihin ja kiinteistöihin liittyviin arvopapereihin. Enintään 20 prosenttia rahaston bruttoarvosta voidaan sijoittaa talletuksiin ja rahoitusinstrumentteihin. Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin vain kiinteistöjen lainariskeiltä suojautumiseksi. Rahaston on täytettävä seuraavat riskinhajautusvaatimukset: • Rahasto voi sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon. • Enintään 30 prosenttia rahaston vuotuisista nettovuokratuotoista voi kertyä samalta vuokralaiselta.
B.35	Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät	Rahaston hoitajalla on oikeus rahaston lukuun toimia takaajana arvopapereiden liikkeeseenlaskussa, antaa vakuuksia, ottaa lainaa, laskea liikkeeseen vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita sekä tehdä

		takaisinosto- ja takaisinmyyntisopimuksia ja muita arvopaperinlainausjärjestelyjä. Rahasto pyrkii vivuttamaan varojaan ja pitämään velkaantumisasteensa 50 prosentissa varojensa arvosta, ellei rahaston hoitaja päättä toisin. Vivutuksen taso on aina enintään 65 prosenttia Rahaston varojen arvosta. Lainaa voidaan ottaa enintään 30 vuoden ajaksi.
B.36	Lainsäädännöllinen asema ja sääntelyviranomaisen nimi	Rahastoa valvoo Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomainen Finantsinspeksioon, ja rahasto on merkitty sen rekisteriin.
B.37	Kuvaus tyypillisestä sijoittajasta	Rahaston tyypillinen sijoittaja on vähittäissijoittaja tai institutionaalinen sijoittaja, joka haluaa omistaa välillisesti liikekiinteistöjä keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä. Sijoittajien tulisi olla valmiit hyväksymään kiinteistömarkkinoille yleensä ominainen sijoitusriski. Koska rahasto sijoittaa pitkäjänteisesti ja pyrkii hyötymään sekä kiinteistöjen arvonnoususta suhdannevaihteluiden mittaan että jatkuvasta kassavirrasta, myös sijoittajilta odotetaan pitkäjänteisyyttä. Myös sellaisten sijoittajien, jotka tavoittelevat kassavirroista kertyvää säännöllistä tuotonmaksua (kuten osinkoja tai korkoja), tulisi harkita rahastoon sijoittamista. Jos sijoittajalla ei ole kokemusta kiinteistörahastosijoituksista tai suorista sijoituksista liikekiinteistöihin tai hänellä on niistä vain vähän kokemusta, hänen tulisi pyytää omalta ammattimaiselta neuvonantajaltaan neuvoja tällaisten sijoitusten ominaispiirteistä ja riskeistä.
B.38	Varat, joihin rahasto on sijoittanut yli 20 prosenttia bruttoarvostaan	Rahasto voi sääntöjensä mukaan sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon. Rahaston bruttovaroista arviolta 23 prosenttia ja kiinteistösalkun arvosta 25 prosenttia muodostui 30.6.2017 Vilnassa sijaitsevan Europa-kauppakeskuksen käyvästä arvosta. Minkään muun yksittäisen kiinteistön (tai muun sijoituksen) osuus rahaston bruttoarvosta ei 30.6.2017 ylittänyt kahtakymmentä prosenttia.
B.39	Yhteissijoitusyritykset, joihin rahasto on sijoittanut yli 40 prosenttia bruttoarvostaan	Rahasto ei ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.
B.40	Palveluntarjoajat ja palkkiot	Rahaston tärkeimmät palveluntarjoajat ovat rahaston hoitaja ja säilytisyhteisö. Katso osatekijä B.41. Rahasto maksaa rahaston hoitajalle rahastonhoitopalveluista hoitopalkkion ja tuottosidonnaisen palkkion. Rahaston sääntöjen mukaan hoitopalkkio lasketaan seuraavasti: • Hoitopalkkio lasketaan neljännesvuosittain rahaston markkina-arvon kolmen kuukauden keskiarvon perusteella. Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen päätyttyä seuraavan neljänneksen ensimmäisenä pankkipäivänä. • Hoitopalkkio lasketaan käyttämällä seuraavia kertoimia ja raja-arvoja: - 1,5 prosenttia 50 miljoonaa euroa alittavasta markkina-arvosta - 1,25 prosenttia 50 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 100 miljoonaan euroon saakka - 1,00 prosenttia 100 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä

		markkina-arvosta 200 miljoonaan euroon saakka - 0,75 prosenttia 200 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 300 miljoonaan euroon saakka - 0,50 prosenttia 300 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta. • Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen jälkeen seuraavasti: - palkkion laskentapäivän mukainen markkina-arvo jaetaan raja-arvojen mukaan eriin, ja kukin erä (MCap_i) kerrotaan - erään sovellettavalla palkkiokertoimella (F_n), minkä jälkeen kaikista eristä maksettavien palkkioiden summa kerrotaan - kyseisen vuosineljänneksen päivien todellisella lukumäärällä (Actual_q) jaettuna kalenterivuoden 365 päivällä alla olevan kaavan mukaisesti. $((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)$ • Jos markkina-arvo on alle 90 prosenttia nettoarvosta, hoitopalkkion laskentaperusteena käytetään markkina-arvon sijasta 90:tä prosenttia nettoarvosta. Nettoarvo tarkoittaa tässä yhteydessä vuosineljänneksen keskimääräistä nettoarvoa. Nämä hoitopalkkion tarkistukset lasketaan ja maksetaan vuosittain sen jälkeen, kun rahaston kyseisen tilikauden (tilikausien) vuosikertomus on tilintarkastettu. Jos rahaston toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo (AFFO) jaettuna vuoden aikana sijoitetun pääoman (kuukausitasolla laskettavalla) keskiarvolla ylittää 8 prosenttia vuodessa, rahaston hoitaja on oikeutettu vuotuisen tuottosidonnaiseen palkkioon, jonka määrä on 20 prosenttia 8 prosenttia ylittävästä osuudesta. Rahaston hoitaja laskee tuottosidonnaisen palkkion vuosittain, ja se kirjataan tuottosidonnaisen palkkion rahastoon. Tuottosidonnainen palkkio voidaan maksaa rahastoyhtiölle, kun rahaston saldo on positiivinen. Vuotuinen tuottosidonnainen palkkio on kuitenkin enintään 0,4 prosenttia rahaston keskimääräisestä vuotuisesta nettoarvosta (tuottosidonnaisen palkkion yläraja). Negatiivinen tuottosidonnainen palkkio on alhaisimmillaan -0,4 prosenttia rahaston keskimääräisestä vuotuisesta nettoarvosta (tuottosidonnaisen palkkion alaraja). Tuottosidonnaista palkkiota ei lasketa rahaston ensimmäiseltä tilikaudelta (2016). Tuottosidonnainen palkkio tulee maksettavaksi ensimmäisen kerran rahaston viidentenä tilikautena (2020), jolloin se maksetaan tilikausilta 2017, 2018 ja 2019. Säilyttäjäyhteisölle maksetaan säilytyspalveluista säilytyspalkkio. Vuotuinen säilytyspalkkio on 0,03 prosenttia rahaston bruttoarvosta, kuitenkin vähintään 10 000 euroa vuodessa. Lisäksi säilytysyhteisölle maksetaan tai korvataan rahaston nimissä tehdyistä transaktioista aiheutuvat palkkiot ja juoksevat kulut. Rahastosta (myös erillisyhtiöistä) maksettavat palkkiot ja muut kulut ovat enintään 30 prosenttia Rahaston nettoarvosta kalenterivuoden aikana.
B.41	Sijoitusten hoitaja	Rahaston hoitoyhtiö on Northern Horizon Capital AS, rekisterinumero 11025345, osoite City Plaza, Tornimäe 2, 10145 Tallinna, Viro

		(”Rahaston Hoitaja”). Rahaston säilytisyhteisö on Swedbank AS, rekisterinumero 10060701, osoite Liivalaia 8, 15040 Tallinna, Viro. Säilytisyhteisö voi siirtää tehtäviään ulkopuoliselle palveluntarjoajalle säännösten ja rahaston sääntöjen mukaisesti (”Säilytisyhteisö”).
B.42	Nettoarvon laskeminen ja ilmoittaminen	Rahaston nettoarvo lasketaan kuukausittain kalenterikuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Rahaston ja osuuden nettoarvo julkaistaan verkkosivustolla (www.baltichorizon.com), pörssitiedotteella ja Rahaston Hoitajan rekisteröidyssä toimipaikassa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.
B.43	Sateenvarjo-muotoisen yhteissijoitus-yrityksen ristikkäiset vastuut	Ei sovellu. Rahasto ei ole sateenvarjomuotoinen yhteissijoitusyritys, eikä se ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.

B.45

Kuvaus rahaston sijoitussalkusta

Rahaston kiinteistösalkku koostui 30.6.2017 yhdeksästä liikekiinteistöstä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa. Salkun käypä arvo oli 157,3 miljoonaa euroa ja vuokrattava pinta-ala 83,7 tuhatta neliömetriä. Rahaston sulaututtua BOF:iin 30.6.2016 BOF:n viidestä rakennuksesta koostuva salkku siirtyi rahastolle. Lisäksi rahasto osti 29.6.2016 päättyneen yleisöannin tuotoilla kaksi uutta kiinteistöä: Tallinnassa sijaitsevan GS4-yhtiön pääkonttorin 12.6.2016 ja Riassa sijaitsevan Upmalas Biroji -toimistorakennuksen 30.8.2016. 30.11.2016 päättyneessä toisessa yleisöannissa kerätyt varat käytettiin kahden viimeisimmän kiinteistön hankintaan: Tallinnassa sijaitseva Piirita 16.12.2016 ja Vilnassa sijaitseva Duetto I 22.3.2017.

Taulukko 5: Rahaston kiinteistösalkku 30.6.2017

Kiinteistö	Tyyppi	Käypä arvo (tuhatta euroa)	Vuokrat-tava pinta-ala (m ²)	Vajaa-käyttö-aste	WAULT-luku (jäljellä olevan vuokra-ajan painotettu keski-arvo, vuosia)	Vuokra-laisten määrä
Europa-kauppakeskus	liike-kiinteistö	38 800	16 856	6,6%	3,8	71
Upmalas Biroji	toimisto - kiinteistö	24 052	10 419	0,2%	4,3	9
	liike-kiinteistö	17 180 ¹	11 247	2,4%	5,5	28
Domus Pro	toimisto - kiinteistö	16 080	8 363	0,0%	5,4	1
G4S, pääkonttori	toimisto - kiinteistö	15 920	10 859	2,1%	4,0	14
Lincona	toimisto - kiinteistö	14 890	8 500	0,0% ²	4,8	6
Duetto I	vapaa-ajan kiinteistö	13 180	8 664	0,0%	5,7	1
Coca Cola Plaza						

		liike- kiinteistö Piirita 11 590 5 492 0,0%² 6,4 20
		liike- kiinteistö Sky Supermarket 5 582 3 263 2,3% 4,4 20
		Yhteensä 157 274 83 663 2,0% 4,7 170
		¹ Ei sisällä käyvältä arvoltaan 3,4 miljoonan euron 3. vaihetta, jonka rakentaminen oli kesken. ² Duetto I:n vajaakäyttöaste oli 0, sillä kiinteistön myyjä, YIT Kausta, antoi kahden vuoden takuun (ostopäivästä alkaen) täyden vuokrakäyttöasteen nettovuokratuotosta, mikä tarkoittaa 7,2 prosentin vuotuista tuottoa ostohinnalle. Duetto I:n toteutunut käyttöaste oli 3,5 prosenttia. ³ Piiritan vajaakäyttöaste oli 0, sillä kiinteistön myyjä antoi kahden vuoden takuun (ostopäivästä alkaen) täyden vuokrakäyttöasteen nettovuokratuotosta, mikä tarkoittaa 7,4 prosentin vuotuista tuottoa ostohinnalle. Piiritan toteutunut käyttöaste oli 2,2 prosenttia. Salkun vajaakäyttöaste 30.6.2017 oli 2,0 prosenttia, mikä kertoo, että Rahaston kiinteistöissä tilan kysyntä on vahvaa. Viidellä kiinteistöllä yhdeksästä käyttöaste oli 100 prosenttia tai hyvin lähellä sitä. Salkun keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika oli varsin pitkä, 4,7 vuotta. Vuokralaisia oli 170, sisältäen tunnettuja yhtiöitä kuten G45, Forum Cinemas (osa ACM-konsernia), Rimi (osa ICA Gruppen-konsernia), SEB, Swedbank ja Bosch. Rahaston kiinteistösalkku oli hyvin hajautettu sekä kiinteistötyypin että sijainnin suhteen. 30.6.2017 Rahastolla oli 4 liikekiinteistöä ja 4 toimistokiinteistöä, ja niiden osuus salkun käyvästä arvosta oli vastaavasti 47 prosenttia ja 45 prosenttia. Loput 8 prosenttia muodostui vapaa-ajan kiinteistöihin kuuluvasta Coca Cola Plazan elokuvateatteriryhmästä. Sijainnin osalta Vilnan kolme kiinteistöä muodostivat 45 prosenttia kokonaissalkusta, kun taas Tallinnan 4 kiinteistöä muodostivat 36 prosenttia ja Riikan 2 kiinteistöä 19 prosenttia kokonaissalkusta. Kaikki salkun rakennukset olivat käytössä ja tuottivat kassavirtaa. Domus Pro -kauppakeskuksen kolmas vaihe, jonka rakentaminen alkoi joulukuussa 2016, otettiin käyttöön lokakuussa 2017. Laajennus käsittää kuusikerroksisen rakennuksen, jonka vuokrattava pinta-ala on 4 380 neliömetriä, joista noin 90 prosenttia on jo vuokrattu. Vuokralaiset ovat muuttamassa sisään, ja kolmannen vaiheen avajaiset pidetään arviolta joulukuussa 2017.
B.46	Osuuden tuorein nettoarvo	Rahaston osuuskohtainen nettoarvo oli 1,34 euroa ja pitkän aikavälin nettoarvoa mittaava osuuskohtainen EPRA-nettoarvo 1,48 euroa 30.9.2017. Riippumaton tilintarkastaja ei ole tilintarkastanut tai tarkistanut lukuja.

Jakso C – Arvopaperit

C.1	Arvopapereiden tyyppi ja laji	Rahastolla on yksi osuuslaji, ja kaikki tarjottavat osuudet ovat samanlaisia. Kaikki tarjottavat osuudet rekisteröidään Viron arvopaperikeskukseen ISIN-tunnuksella EE3500110244. Osuudet, joilla käydään kauppaa Nasdaq Stockholm -pörssissä, rekisteröidään myös Euroclear Swedenissä.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Osuudet lasketaan liikkeeseen euromääräisinä. Nasdaq Stockholm -pörssiin listatut osuudet noteerataan Ruotsin kruunuissa.
C.3	Liikkeeseen	Annissa lasketaan liikkeeseen enintään 30 076 000 uutta osuutta.

	laskettujen arvopapereiden määrä	Luku sisältää myös lisämyyntioption, jonka mukaisesti voidaan tarjota enintään 15 038 000 tarjottavaa osuutta. Mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, osuuksien kokonaismäärä on välittömästi annin jälkeen 94 731 870 osuutta. Osuudet lasketaan liikkeeseen ilman nimellisarvoa.
C.5	Arvopapereiden luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Osuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
C.7	Tuotonmaksu-politiikka	Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa osuudenomistajille tuottona vähintään 80 prosenttia toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjatusta arvosta (AFFO), joka lasketaan vähentämällä kiinteistöjen nettovuokratuotoista rahaston hallinnon kulut, ulkopuoliset korkokulut ja investoinnit (lukuun ottamatta kiinteistöjen kehitys- ja hankintainvestointeja). Jaettavan osingon määrittelyssä otetaan huomioon Rahaston maksuvalmiuden jatkuvuus. Enintään 20 prosenttia toiminnasta vuoden aikana kertyneistä varoista voidaan käyttää jatkosijoituksiin. Rahaston tuotonmaksutavoite on 7–9 prosenttia sijoitetusta omasta pääomasta vuodessa. Rahaston Hoitajan tavoitteena on maksaa tuottoa neljännesvuosittain. Kesäkuussa 2016 järjestetyn yleisöannin jälkeen Rahasto on maksanut tuottoa neljännesvuosittain. Tämän Esitteen päivämäärään mennessä on ilmoitettu neljä neljännesvuosittaista tuottoa: kaksi vuoden 2017 tuottojen ja kaksi vuoden 2016 tuottojen maksua varten. 0,018 euron neljännesvuosittaisesta tuotosta vuoden 2017 toiselta neljännekseltä ilmoitettiin 4.8.2017, ja se maksettiin 24.8.2017, mikä vastaa 1,3 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn –listalla. 0,023 euron neljännesvuosittaisesta tuotosta vuoden 2017 ensimmäiseltä neljännekseltä ilmoitettiin 28.4.2017, ja se maksettiin 18.5.2017, mikä vastaa 1,8 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn –listalla (1,309 euroa). Rahasto maksoi vuodelta 2016 neljännesvuosittaista tuottoa kaksi kertaa: 0,024 euroa osuudelta vuoden 2016 neljänneltä neljännekseltä, josta ilmoitettiin 20.1.2017 ja joka maksettiin 7.2.2017, mikä vastasi 1,8 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn listalla, ja 0,026 euroa osuudelta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä, josta ilmoitettiin 12.10.2016 ja joka maksettiin 28.10.2016, mikä vastasi 2,0 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa laskettuna Rahaston ilmoituspäivän osuuskohtaisen markkinahinnan perusteella Nasdaq Tallinn -listalla. Ennen Sulautumista BOF jakoi osuudenomistajilleen tuottoa vuosina 2012–2015 joka vuosi.
C.11	Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen	Rahaston Hoitaja aikoo listata uudet osuudet Nasdaq Tallinn -pörssissä ja Nasdaq Stockholm -pörssissä. Osuudenomistajat voivat käydä osuuksillaan kauppaa Nasdaq Stockholm- tai Nasdaq Tallinn -pörssissä. Uusien osuuksien ensimmäisen kaupankäyntipäivän odotetaan olevan Nasdaq Tallinn -pörssissä arviolta 7.12.2017 ja Nasdaq Stockholm -pörssissä arviolta 12.12.2017.

Jakso D – Riskit

D.2	Tärkeimmät rahastolle ominaiset riskit	- Rahasto altistuu makrotaloudelliselle vaihtelulle. - Rahaston sijoitusstrategian menestyksekkääseen toteuttamiseen liittyy riskejä, kuten houkuttelevien myynissä olevien liikekiinteistöjen rajallinen saatavuus, mahdollisten sijoituskohteiden epäedulliset taloudelliset ehdot, sijoittajien välinen kova kilpailu laadukkaista kiinteistöistä ja kyvyttömyys saada velkarahoitusta houkuttelevilla ehdoilla. - Rahaston aiempi tuotto- ja arvonkehitys kattaa vain lyhyehkön ajan; toisaalta aiempi tuotto- ja arvonkehitys ei takaa rahaston tulevaa tuottoa. - Hiljattain ostettu kiinteistöomaisuus saattaa edellyttää ennakoimattomia investointeja, ja/tai sen arvonkehitys ja taloudellinen tuotto saattavat jäädä ennakoitua vähäisemmiksi. - Jos vuokralainen lähtee, riskinä on, ettei uutta vuokralaista vähään aikaan löydy vastaavilla taloudellisilla ehdoilla tai lainkaan. On myös olemassa riski, ettei vuokralainen maksa vuokraa ajoissa tai lainkaan. - Kun kilpailu kiinteistöalalla kiihtyy, rahasto saattaa joutua investoimaan kiinteistöjensä parantamiseen ja tarjoamaan vuokranalennuksia vuokralaisten houkuttelemiseksi. - Rahaston kiinteistösalkun käypä arvo vaihtelee. - Kiinteistöjä ostaessaan rahasto hyödyntää voimakkaasti vivutusta, mikä johtaa myös korko- ja jälleenrahoitusriskeihin. - Rahasto saattaa rajallisessa määrin sijoittaa kehitysprojekteihin, joihin liittyy tyypillisesti suurempia riskejä kuin täysin käyttövalmiisiin kiinteistöihin. - Rahaston vakuutukset eivät välttämättä riitä korvaamaan rahaston kiinteistöomaisuuteen kohdistuneisiin vahinkoihin liittyviä tappioita, kuten vuokranmenetyksiä. - Rahaston kiinteistöissä saattaa ilmetä tunnistamattomia teknisiä ongelmia, jotka voivat edellyttää huomattavia investointeja. - Vuokralaiset tai kiinteistötransaktioiden vastapuolet saattavat panna vireille oikeudellisia riitoja rahastoa vastaan. - Ulkoisten palveluntarjoajien käyttöön liittyy palveluiden laatua ja niiden kustannuksia koskevia riskejä. - Rahaston voidaan katsoa olevan vastuussa rahaston omistamalla kiinteistöllä tapahtuneesta ympäristövahingosta. - Mahdolliset rahaston maineeseen kohdistuvat vahingot voivat vaikuttaa rahaston kykyyn houkutella ja säilyttää vuokralaisia sekä Rahaston Hoitajan kykyyn säilyttää työntekijänsä.
D.3	Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit	- Sijoittajat saattavat menettää koko rahastoon tekemänsä sijoituksen arvon. - Ei ole varmuutta siitä, kehittykö osuuksille aktiivisia jälkimarkkinoita tai säilyvätkö tällaiset jälkimarkkinat. - Tarjoushinta ei välttämättä edusta osuuden listautumisen jälkeistä markkinahintaa. Sijoittajat, jotka hankkivat annissa osuuksia, eivät välttämättä kykene myymään osuuksia edelleen jälkimarkkinoilla tarjoushinnalla tai sitä korkeammalla hinnalla. - Mahdolliset tulevat uusien osuuksien liikkeeseenlaskut saattavat laimentaa osuudenhaltijoiden omistusta rahastossa ja pienentää osuuskohtaista tulosta. - Oikeudenkäynti tai ulkomaisen tuomioistuimen tuomion täytäntöönpano Virossa saattaa olla monimutkaisempaa ja kalliimpaa kuin sijoittajan kotimaassa.

		- Ruotsalaisten osuudenomistajien veroseuraamukset riippuvat rahaston suoraan omistamista varoista, ja ne vaihtelevat eri aikoina, jos Rahaston varat vaihtuvat. - Tulevasta tuotonmaksusta tai tuoton määrästä ei ole takeita. - Rinnakkaislistautuminen Nasdaq Stockholm- ja Nasdaq Tallinn -pörsseihin saattaa aiheuttaa logistisia ja teknisiä haittoja osuudenomistajille, joiden osuudet on talletettu Euroclear Swedeniin. Nasdaq Tallinn -pörssi ja Nasdaq Stockholm -pörssi ovat ominaisuuksiltaan ja likviditeetiltään erilaisia, ja erojen vuoksi osuuksien kaupankäyntikurssit saattavat minä tahansa ajankohtana poiketa toisistaan.
--	--	---

Jakso E – Tarjous

E.1	Annin nettotuotot ja kustannukset	Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 19,0 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, Rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan noin 38,1 miljoonaa euroa. Antiin liittyvät kustannukset ovat pääosin muuttuvia kustannuksia, jotka riippuvat hankitun pääoman määrästä. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, annin muuttuvien kustannusten arvioidaan olevan noin 0,9 miljoonaa euroa eli 4,25 prosenttia hankitusta pääomasta, mikä on 0,8 prosenttia rahaston kokonaisnettoarvosta välittömästi annin jälkeen. Lisäksi rahastolle aiheutuu annin yhteydessä arviolta 0,2 miljoonan euron kiinteät kustannukset oikeudellisesta neuvonnasta, tilintarkastuksesta ja markkinoinnista. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan, mutta lisämyyntioptiota ei käytetä, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1,0 miljoonaa euroa. Mikäli kaikki tarjottavat osakkeet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 1,9 miljoonaa euroa.
E.2b	Annin syyt ja hankittavien varojen käyttö	Rahaston tavoitteena on nousta Baltian maiden suurimmaksi julkisesti listatuksi kiinteistösijoittajaksi ja tuottaa tuleville osuudenomistajilleen houkuttelevia tuottoja sijoittamalla Baltian maiden pääkaupungeissa sijaitseviin liikekiinteistöihin. Annin syyt ovat erityisesti seuraavat: 1. houkutella uutta pääomaa, joka käytetään täysin käyttövalmiiden ja tuottavien liikekiinteistöjen hankintaan Baltian maiden pääkaupungeissa Rahastoon liittyvien riskien hajauttamiseksi 2. parantaa osuuksien likviditeettiä ja laajentaa osuudenomistajakantaa 3. lisätä rahaston tunnettuutta nykyisten ja mahdollisten tulevien sidosryhmien ja suuren yleisön keskuudessa. Rahaston Hoitaja käyttää rahaston annista saamia nettotuottoja rahaston investointisuunnitelman mukaisten liikekiinteistöjen hankkimiseen. Rahaston Hoitaja arvioi, että investointisuunnitelman kokonaisarvo on noin 240–260 miljoonaa euroa ja että hankittavien varojen ensimmäinen keskimääräinen tuotto on yhteensä 6,5–7,0 prosenttia. Suunnitelmaan kuuluu liikekiinteistöjä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa keskeisillä ja strategisilla paikoilla. Kohdekiinteistöt ovat täysin käyttövalmiita ja kassavirtaa tuottavia (lukuun ottamatta yhtä rakenteilla olevaa kiinteistöä). Niissä on houkutteleva riski–tuotto-profiili, korkeatasoinen vuokralaiskanta, alhainen vajaakäyttöaste ja pitkät

		vuokrasopimukset. Ensisijaiseen suunnitelmaan kuuluu neljä kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu arvo on noin 110–120 miljoonaa euroa. Neuvottelut ja valmistelut kiinteistöjen hankkimiseksi ovat pitkällä. Siltä osin kuin annin nettotuottoja ei käytetä edellä mainittuihin tarkoituksiin, ne käytetään muutoin rahaston yleisiin tarpeisiin.
E.3	Annin ehdot	Rahaston Hoitaja laskee liikkeeseen ja tarjoaa enintään 15 038 000 osuutta. Rahaston Hoitajalla on allokointiprosessin päättämisen yhteydessä oikeus käyttää lisämyyntioptiota annin kokonaiskysyntä ja kysynnän luonne huomioon ottaen. Lisämyyntioption käyttäminen tarkoittaa, että Rahaston Hoitajalla on oikeus kasvattaa uusien tarjottavien osuuksien määrää enintään 15 038 000 tarjottavalla uudella osuudella. <i>Hinta</i> Tarjoushinta on rahaston osuuden nettoarvo 31.10. 2017. Tarjoushinta julkaistaan internetissä viimeistään 15.11.2017. Tarjoushinta on enintään 1,35 euroa tarjottavaa osuutta kohti. Tarjoushinta on sama instituutioannissa ja yleisöannissa. Ruotsin yleisöannissa Catella Bank S.A. toimii maksu- ja selvitysasiamiehenä. <i>Yleisöanti</i> Ruotsin yleisöanti on suunnattu Ruotsiin sijoittautuneille luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille, jotka ovat Catella Bank S.A.:n asiakkaita. Sijoittajan katsotaan olevan Catella Bank S.A.:n asiakas, jos sillä on Catella Bank S.A.:ssa talletustili. Suomen ja Tanskan yleisöanti on suunnattu Suomeen ja Tanskaan sijoittautuneille luonnollisille henkilöille ja oikeushenkilöille, jotka ovat Nordnet Bank AB:n Private Banking -asiakkaita tai vähittäisasiakkaita, sekä asiakkaille, jotka saavat kolmansilta osapuolilta Nordnet Bank AB:hen talletettua pääomaa koskevaa neuvontaa. Viron yleisöanti on suunnattu Viroon sijoittautuneille luonnollisille henkilöille. Annissa luonnollisen henkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos hänellä on arvopaperitili Viron arvopaperirekisterikeskuksessa ERS:ssä ja jos hänen osoitteensa, joka on tallennettu ERS:ään hänen arvopaperitilinsä tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa. Oikeushenkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos sillä on arvopaperitili ERS:ssä ja jos sen osoite, joka on tallennettu ERS:ään sen arvopaperitilin tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa, tai sen ERS:ään tallennettu rekisteröintitunnus on Viron kaupparekisterissä oleva rekisteröintitunnus. <i>Merkintäaika</i> Sijoittajat voivat jättää tarjottavista osuuksista ostomääräyksiä ("Ostomääräys") tarjousaikana, joka alkaa 6.11.2017 kello 9.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ja päättyy 30.11.2017 kello 15.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ("Tarjousaika"). <i>Ostomääräysten antaminen</i> Ostomääräyksen voi tehdä vain kokonaisista Osuuksista. Ostomääräyksen vähimmäismerkintäsumma on 1 000 osuutta. Sijoittajan, joka haluaa antaa Ostomääräyksen, tulee ottaa yhteyttä järjestäjään tai myyjäkumppaniin (Sales Partner) ja rekisteröidä arvopapereiden ostotoimeksiantonsa kyseisen järjestäjän tai myyjäkumppanin edellyttämässä muodossa. Ostomääräyksen voi antaa millä tahansa järjestäjän tai myyjäkumppanin hyväksymällä tavalla. Viroon sijoittautuneiden vähittäissijoittajien, jotka haluavat merkitä tarjottavia osuuksia, tulee ottaa yhteyttä ERS-

		arvopaperitiliään hoitavaan säilytysyhteisöön. Sijoittaja voi muuttaa Ostomääräystä tai peruuttaa sen milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä. Tätä varten sijoittajan on otettava yhteyttä Ostomääräyksen vastaanottaneeseen järjestäjään, myyjäkumppaniin tai Viroon sijoittautuneen sijoittajan tapauksessa omaan säilytysyhteisöönsä ja suoritettava järjestäjän, myyjäkumppanin tai säilytysyhteisön edellyttämät toimenpiteet Ostomääräyksen muuttamiseksi tai peruuttamiseksi. <i>Allokaatio</i> Rahaston Hoitaja päättää allokaatiosta yhdessä järjestäjien ja myyjäkumppanin kanssa harkintansa mukaan Tarjousajan päätyttyä, viimeistään 1.12.2017. Rahaston Hoitajan aikomuksena on julkistaa annin tulokset, uusien osuuksien lopullinen lukumäärä mukaan luettuna, arviolta 1.12.2017 verkkosivustolla, Nasdaq Tallinn -pörssin kautta (www.nasdaqbaltic.com/market/) ja Nasdaq Stockholm -pörssin kautta (www.nasdaqomxnordic.com/). Järjestäjät ja myyjäkumppani ilmoittavat sijoittajien allokaatiot sijoittajille samana päivänä. Jos yksi sijoittaja jättää useita Ostomääräyksiä, ne yhdistetään allokaatiota varten. <i>Maksaminen</i> Jättämällä Ostomääräyksen sijoittaja sitoutuu maksamaan merkitsemistään tarjottavista osuuksista tarjoushinnan. Sijoittaja voi antaa hänelle määritellyn ja ilmoitetun allokaation mukaisesti tarjottavia osuuksia koskevan siirtomääräyksen 1.12.2017 alkaen. Siirtomääräys on toimitettava asianomaiseen säilytyspankkiin siten, että selvitys voidaan tehdä arviolta 7.12.2017. Sijoittajille allokoituneet osuudet siirretään heidän arvo-osuustileilleen taikka hallintarekisterin hoitajan tai muun edustajan arvo-osuustilille arviolta 7.12.2017, samanaikaisesti osuuksien maksun siirtämisen kanssa. <i>Annin peruuttaminen</i> Rahaston Hoitaja voi peruuttaa annin kokonaan tai osittain ja/tai muuttaa annin ehtoja ja päivämääriä milloin tahansa ennen annin toteuttamista. Annin tai sen osan peruuttamisesta ilmoitetaan verkkosivustolla ja Nasdaq Tallinn -pörssin kautta (www.nasdaqbaltic.com/market/). Jos anti peruutetaan, tarjottavista osuuksista tehdyt Ostomääräykset jätetään huomiotta, tarjottavia osuuksia ei allokoita sijoittajalle ja sijoittajan käteistililtä varatut varat tai osa niistä (allokoitujen tarjottavien osuuksien maksusta yli jäävä määrä) vapautetaan. Rahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta maksaa korkoa maksun määrälle ajalta, jonka se oli varattuna.
E.4	Olellaiset intressit ja eturistiriidat	Ei sovellu. Rahaston Hoitajan käsityksen mukaan antiin ei liity eturistiriitoja.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavan yhteisön nimi ja myyntirajoitus-sopimukset	Yksikään nykyisistä osuudenomistajista ei myy annissa osuuksia. Tämän Esitteen päivämääränä rahasto-osuudet eivät ole myyntirajoitussopimusten kohteena.
E.6	Annista johtuva laimentuminen	Uusien osuuksien kokonaismäärä (pois lukien lisämyyntioption mukaiset tarjottavat osuudet) on välittömästi annin toteuttamisen jälkeen 18,9 prosenttia rahaston kaikista osuuksista. Mikäli lisämyyntioptio käytetään

		kokonaisuudessaan, uusien osuuksien kokonaismäärä on 31,7 prosenttia rahasto-osuuksien kokonaismäärästä.
E.7	Kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta	Sijoittaja vastaa kaikista kustannuksista ja maksuista, jotka järjestäjä tai myyjäkumppani veloittaa Ostomääräyksen jättämisen yhteydessä tai jotka säilytisyhteisö veloittaa (Virossa toimivilta vähittäissijoittajilta). Kaikki kulut veloitetaan kunkin järjestäjän, myyjäkumppanin tai säilytisyhteisön hinnaston mukaisesti.