

## 1. 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

<b>A.1</b>	<b>Varoitus</b>	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 käännskustannuksista. 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.
<b>A.2</b>	<b>Liikkeeseenlaskijan suostumus</b>	Ei sovellu.

### Jakso B – Liikkeeseenlaskija

<b>B.1</b>	<b>Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi</b>	Baltic Horizon Fund
<b>B.2</b>	<b>Asuinpaikka, oikeudellinen muoto ja sovellettava laki</b>	Rahasto on yleisölle tarjottava sopimusperusteinen suljettu rahasto ( <i>closed-ended contractual investment fund</i> ). Rahasto on kiinteistöihin sijoittava rahasto.  Rahasto on rekisteröity Viroon.
<b>B.3</b>	<b>Kuvaus rahastoon ja sen toimialoihin liittyvistä avaintekijöistä</b>	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 viranomaisena Finantsinspeksioon on rekisteröinyt rahaston säännöt 23.5.2016. Rahasto toteutti yleisöannin 29.6.2016 ja keräsi siinä yhteydessä 20,5 miljoonan euron nettotuotot, jotka käytetään uusien kiinteistöjen hankintaan. Rahasto sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016, jolloin rahastolle siirtyivät kaikki BOF:n varat ja vastuut mukaan luettuna viisi 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

		<p>Tallinn -pörssin listalle 6.7.2016.</p> <p>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.</p> <p>Rahaston sijoitusstrategia pyrkii hyötymään Baltian maiden kiinteistöjen korkeasta tuotosta. Vuoden 2015 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Baltian maiden pääkaupungeissa Colliers-yhtiön mukaan 6,75–7,25 prosenttia, noin 2,5 prosenttia enemmän kuin Pohjoismaiden pääkaupungeissa ja noin 1,5 prosenttia enemmän kuin Varsovassa. Korkean tuoton ansiosta rahasto saa paremman käteistuoton, joka maksetaan tuotona osuudenomistajille. Kiinteistöjen korkea tuotto merkitsee myös mahdollisuutta pääoman arvonnousuun, jos Baltian maissa korkotasot laskevat. Rahasto pyrkii pitämään velkaantumistasensa 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.</p> <p>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.</p> <p>Baltian maihin keskittymistä puoltaa myös alueen vakaa makrotaloudellinen tilanne. Kaikki Baltian maat kuuluvat Euroopan unioniin, ja niiden valuutta on euro. Niiden talous on kasvanut EU:n keskiarvoa nopeammin. Vuosina 2000–2015 kaikki Baltian maat sijoittuivat seitsemän nopeimmin kasvavan jäsenmaan joukkoon BKT:n reaalisella kasvulla mitattuna (Eurostat). Euroopan komission ennusteen mukaan Baltian maiden talous kasvaa vastaisuudessa EU:n keskiarvoa nopeammin. Lisäksi sekä julkisen että yksityisen sektorin velka on Baltian maissa EU-maiden pienimpiä. Vuoden 2015 lopussa eniten julkista velkaa oli Liettulla: 43 prosenttia bruttokansantuotteesta. Se on huomattavasti alle EU:n keskiarvon, joka on 87 prosenttia (komission mukaan).</p>
<b>B.4a</b>	<b>Merkittävät suuntaukset</b>	<p>Baltian maiden BKT:n kasvu on ylittänyt selvästi EU:n keskiarvon. Vuosien 2010 ja 2015 välillä Baltian maiden taloudet kasvoivat reaalisesti 19–20 prosenttia, kun koko EU:ssa bruttokansantuotteen reaalikasvu oli samana ajanjaksona vain viisi prosenttia. Venäjän-viennin supistumisesta huolimatta Baltian maiden taloudet kasvoivat edelleen vuonna 2015 (joskin aiempaa</p>

hitaammin). Talouskasvua edisti kotitalouksien menojen kasvu, jota ruokkivat työttömyyden lasku, palkkojen nousu ja alhainen inflaatio. Komission ennusteiden mukaan Baltian maat kasvavat yksityisen kulutuksen varassa edelleen selvästi koko EU:ta nopeammin. Koko EU:n reaalisen BKT:n ennustetaan kasvavan 1,8 prosenttia vuonna 2016 ja 1,9 prosenttia vuonna 2017. Liettuan ja Latvian talous sitä vastoin kasvaa komission ennusteen mukaan 2,8 prosenttia vuonna 2016 ja 3,1 prosenttia vuonna 2017, Viron talous taas 1,9 prosenttia vuonna 2016 ja 2,4 prosenttia vuonna 2017.

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. Komission ennusteen mukaan julkisen velan suhde bruttokansantuotteeseen on koko EU:ssa 86 prosenttia vuonna 2017. Viron julkinen velka on vain 9 prosenttia BKT:sta (EU:n pienin), Latvian 36 prosenttia (neljänneksi pienin) ja Liettuan 43 prosenttia (yhdeksänneksi pienin).

Baltian kiinteistötransaktiomarkkinat ovat vilkastuneet ripeästi viime vuosina. Colliersin mukaan vuonna 2015 Baltian maiden kiinteistötransaktioiden yhteenlaskettu liikevaihto oli 1,4 miljardia euroa, mikä on yli 60 prosenttia enemmän kuin vuonna 2014 ja ylittää vuoden 2007 huipputason 1,0 miljardia euroa. Toimistokiinteistöjen osuus transaktiovolyymista oli 24 prosenttia ja liikekiinteistöjen 49 prosenttia.

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 2015 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen prime-tuotto oli Riiassa 7,0–7,25 prosenttia, Vilnassa 7,0 prosenttia ja Tallinnassa 6,75 prosenttia. Laskusuuntauksesta huolimatta Baltian maiden pääkaupungeista saa vielä huomattavasti korkeampaa tuottoa kuin Puolasta, ja ero Pohjoismaihin on vielä selvempi. Vuoden 2015 lopussa toimisto- ja liikekiinteistöjen (kauppakeskusten) prime-tuotto oli Colliersin arvion mukaan Varsovassa 5,0–6,0 prosenttia, Kööpenhaminassa 4,5–5,0 prosenttia, Tukholmassa 4,25–4,50 prosenttia ja Oslossa 4,0–4,25 prosenttia.

Baltian pääkaupunkien modernien toimistotilojen yhteenlaskettu pinta-ala kasvoi vuonna 2015 viisi prosenttia 1 624 tuhanteen neliömetriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Toimistotilojen vajaakäyttöaste laski Vilnassa 6,5 prosentista 4,3 prosenttiin ja Tallinnassa 7,0 prosentista 6,0 prosenttiin, Riiassa se pysyi 5,7 prosentissa. Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla kiinteistökehitystoiminta on viime aikoina virkistynyt, koska toimistotilan kysyntä kasvaa tarjontaa nopeammin, mikä näkyy vajaakäytön vähenemisenä. Kysyntää ovat lisänneet kansainväliset yritykset, jotka keskittävät sisäisiä palveluitaan varsinkin Vilnaan. Suuri osa rakenteilla olevista toimistokiinteistöistä on vuokrattu etukäteen. Liiketilojen yhteenlaskettu pinta-ala (kauppakeskuksissa) kasvoi vuonna 2015 kaksi prosenttia 1 786 tuhanteen neliömetriin vuokrattavaa kokonaispinta-alaa. Kauppakeskusten vajaakäyttöasteet olivat alhaisia: Riiassa 2,7 prosenttia, Vilnassa 1,9 prosenttia ja Tallinnassa 0,8 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. Vuonna 2015

		vähittäiskaupan reaaliikasvu oli Baltian maissa 4,4–5,4 prosenttia (lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppaa), mikä ylittää sekä EU-maiden 3,0 prosentin kasvun että euroalueen 2,4 prosentin kasvun. Kiinteistökehitystoimintaa liiketilamarkkinoilla on niukasti, vähemmän kuin Vilnan ja Tallinnan toimistotilamarkkinoilla.
<b>B.5</b>	<b>Konserni</b>	Ei sovellu.
<b>B.6</b>	<b>Osuudenomistajat</b>	Rahaston osuuksien omistuksista ei Viron lain mukaan tarvitse ilmoittaa.  Kaikki osuudet tuottavat samat oikeudet, eikä niihin liity etuoikeuksia tai etusijajärjestystä.  Rahaston hoitajan tiedon mukaan kellekään osuudenomistajalla ei ole enemmistöosuutta osuuksista eikä määräysvaltaa rahastossa.
<b>B.7</b>	<b>Valikoidut historialliset taloudelliset tiedot</b>	<p>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. 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 30.9.2016 päättyneen yhdeksän kuukauden jakson tilintarkastamattomassa konsolidoidussa osavuosikatsauksessa. BOF:n aiemmat tulokset on näistä syistä esitetty esitteessä rahaston tuloksina.</p> <p>Seuraavissa taulukoissa esitetyt taloudelliset konsolidoidut tilinpäätöstiedot perustuvat seuraaviin lähteisiin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- osavuosisjakso tammikuu–syyskuu 2016 (ja vuoden 2015 vastaava jakso): rahaston IFRS-standardien mukainen tilintarkastamaton konsolidoitu osavuosikatsaus 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta</li> <li>- tilikausi 2015: BOF:n IFRS-standardien mukainen lakisääteinen tilintarkastettu konsolidoitu tilinpäätös 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta</li> <li>- tilikaudet 2014 ja 2013: 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 yhdistelemisvaatimuksia, 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.</li> </ul> <p>Rahasto raportoi taloudellisen tuloksensa konsolidoidussa muodossa. Ennen vuotta 2015 BOF katsottiin IFRS 10 -standardissa tarkoitetuksi sijoitusyhteisöksi. IFRS10-standardin yhdistelemisvaatimusten mukaan sijoitusyhteisöt eivät saa yhdistellä tytäryhtiönsä konsernitilinpäätökseen, vaan niiden on arvostettava tytäryhtiöt käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Jotta mahdolliset sijoittajat saisivat käyttöönsä vertailukelpoisia taloudellisia tietoja vuotta 2015 edeltävältä ajalta, tilikausilta 2014 ja 2013 on laadittu konsolidoidut tilinpäätökset tätä erityistä tarkoitusta varten.</p> <p><b>Taulukko 1: Rahaston konsolidoitu tuloslaskelma, tuhatta euroa</b></p>

	2013	2014	2015	tammi- syyskuu 2015	tammi- syyskuu 2016
Vuokratuotto	2 454	3 048	6 073	4 325	5 334
Kustannuskorvaust ulot	632	829	2 062	1 468	1 810
Vuokraustoiminnan kulut	-806	-1 177	-2 796	-2 004	-2 301
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>2 280</b>	<b>2 700</b>	<b>5 339</b>	<b>3 789</b>	<b>4 843</b>
Hallinnon kulut	-592	-665	-984	-621	-1 462
Liiketoiminnan muut tuotot	4	-	267	266	95
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	-	-10	-10	-
Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto/- tappio	1 326	611	2 886	-	2 361
<b>Liikevoitto</b>	<b>3 018</b>	<b>2 646</b>	<b>7 498</b>	<b>3 424</b>	<b>5 837</b>
Rahoitustuotot	40	72	17	14	11
Rahoituskulut	-440	-656	-1 100	-814	-840
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>2 618</b>	<b>2 062</b>	<b>6 415</b>	<b>2 624</b>	<b>5 008</b>
Tuloverokulut	-102	-55	-890	-288	-428
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>2 516</b>	<b>2 007</b>	<b>5 525</b>	<b>2 336</b>	<b>4 580</b>
<b>Osuuskohtainen tulos (laimentamaton ja laimennusvaiku- tuksella oikaistu)<sup>1</sup>, euroa</b>	<b>0,14</b>	<b>0,10</b>	<b>0,23</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>

Lähde: BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2013–2015 ja rahaston tilintarkastamaton konsolidoitu osavuositarkastus 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

<sup>1</sup> 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**

	31.12.201 3	31.12.201 4	31.12.201 5	30.9.2016
Sijoituskiinteistöt	33 135	46 170	86 810	129 200
Muut pitkäaikaiset varat	23	-	263	376
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>33 158</b>	<b>46 170</b>	<b>87 073</b>	<b>129 576</b>

Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 139	214	840	722
Ennakkomaksut	13	11	81	154
Rahavarat	456	2 626	1 677	3 245
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 608</b>	<b>2 851</b>	<b>2 598</b>	<b>4 121</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>35 766</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>	<b>133 697</b>
Sijoitettu pääoma	18 156	22 051	25 674	46 636
Rahavirran suojausrahasto	-210	-194	-199	-265
Kertyneet voittovarot	1 510	2 458	6 218	10 798
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>19 456</b>	<b>24 315</b>	<b>31 693</b>	<b>57 169</b>
Korolliset lainat	15 415	22 395	39 586	67 745
Laskennalliset verovelat	57	670	3 673	4 050
Johdannaissopimukset	211	149	215	297
Muut pitkäaikaiset velat	41	160	451	714
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>15 724</b>	<b>23 374</b>	<b>43 925</b>	<b>72 806</b>
Korolliset lainat	229	644	11 608	1 958
Ostovelat ja muut velat	313	534	2 036	1 183
Tuloverovelat	44	-	112	212
Johdannaissopimukset	-	60	17	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	-	94	280	369
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>586</b>	<b>1 332</b>	<b>14 053</b>	<b>3 722</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>16 310</b>	<b>24 706</b>	<b>57 978</b>	<b>76 528</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>35 766</b>	<b>49 021</b>	<b>89 671</b>	<b>133 697</b>

Lähde: BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2013–2015 ja rahaston tilintarkastamaton konsolidoitu osavuosisikatsaus 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.

**Taulukko 3: Rahaston konsolidoitu rahavirtalaskelma, tuhatta euroa**

	2013	2014	2015	tammi -syys- kuu 2015	tammi -syys- kuu 2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>					
Voitto ennen veroja	2 618	2 062	6 415	2 624	5 008

		Oikaisu eristä, joihin ei liity maksutapahtumaa:					
		Sijoituskiinteistöjen arvon oikaisu	-1 326	-611	-2 886	-	-2 361
		Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä	-	-	10	-10	-
		Johdannaissopimusten arvon oikaisu	1	14	18	11	
		Luottotappiovarauksen muutos	3	29	22	23	-
		Rahoitustuotot	-40	-72	-17	-14	-11
		Rahoituskulut	440	656	1 100	814	840
		Toteutumaton kurssiero	-30	-	-	-	-
		Käyttöpääoman oikaisut:					
		Myyntisaamisten ja muiden saamisten lisäys/-vähennys	176	-81	-156	9	216
		Muiden lyhytaikaisten varojen – lisäys/vähennys	-31	271	-82	-77	-94
		Muiden pitkäaikaisten velkojen – vähennys/lisäys	32	83	120	154	68
		Ostovelkojen ja muiden velkojen lisäys/-vähennys	-271	77	69	-117	-239
		Muiden lyhytaikaisten velkojen – vähennys/lisäys	29	-559	407	327	-164
		Tuloveron palautukset/-maksut	-1	-102	-54	-38	-52
		<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>1 600</b>	<b>1 767</b>	<b>4 966</b>	<b>3 706</b>	<b>3 211</b>
		<b>Sijoitustoiminnan rahavirta</b>					
		Saadut korot	40	-	17	13	11
		Tytäryritysten hankinta vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-	-1 357	7 657 <sup>1</sup>	-7 657	-8 528
		Sijoituskiinteistöjen hankinta	-11 919	-	-	-	15 454
		Sijoituskiinteistöjen myynti	-	-	990	990	-
		Sijoituskiinteistöjen investoinnit	-25	-468	-2 213	-1 362	-1 807
		<b>Sijoitustoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-11 904</b>	<b>-1 825</b>	<b>-8 863</b>	<b>-8 016</b>	<b>25 778</b>

<b>Rahoitustoiminta</b>						
Pankkilainojen tuotot	8 150	499	4 804	4 301	8 182	
Pankkilainojen takaisinmaksu	-156	-463	-2 684	-2 106	-4 230	
Annetut lainat	-2 000	-	-	-	-	
Tuotot osuuksien liikkeeseenlaskusta	1 197	3 019	3 160	3 160	20 962	
Osuudenomistajille maksettu tuotto	-1 235	-184	-1 302	-	-	
Maksetut korot	-427	-643	-1 030	-766	-779	
<b>Rahoitustoiminnan nettorahavirta</b>	<b>5 529</b>	<b>2 228</b>	<b>2 948</b>	<b>4 589</b>	<b>24 135</b>	
<b>Rahavarojen nettomuutos</b>		<b>-4 775</b>	<b>2 170</b>	<b>-949</b>	<b>279</b>	<b>1 586</b>
Rahavarat tilikauden alussa	5 231	456	2 626	2 626	1 677	
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>456</b>	<b>2 626</b>	<b>1 677</b>	<b>2 905</b>	<b>3 245<sup>2</sup></b>	
Lähde: BOF:n tilintarkastetut konsolidoidut tilinpäätökset tilikausilta 2013–2015 ja rahaston tilintarkastamaton konsolidoitu osavuosikatsaus 30.9.2016 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta.						
<sup>1</sup> 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).						
<sup>2</sup> Tästä 400 000 euroon kohdistuu rajoituksia pankkilainasopimusten määräysten nojalla.						
<b>Taulukko 4: Rahaston keskeiset tunnusluvut</b>						
	2013	2014	2015	tammi-syys-kuu 2015	tammi-syys-kuu 2016	
<b>Kiinteistötunnusluvut</b>						
Sijoituskiinteistöjen arvo (tuhatta euroa)	33 135	46 170	86 810	81 413	129 200	
Kiinteistöjen määrä kauden lopussa	3	4	5	5	7	
Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )						
Kauden lopussa	23 268	30 928	48 651	47 173	70 914	
Kauden keskiarvo <sup>1</sup>	21 825	28 322	44 718	43 572	55 121	
Vajaakäyttöaste						
Kauden lopussa	3,7 %	6,3 %	2,0 %	2,3 %	1,9 %	
Kauden keskiarvo <sup>2</sup>	4,0 %	9,8 %	2,8 %	2,7 %	3,1 %	
Alkutuotto <sup>3</sup>	7,8 %	6,6 %	7,1 %	6,9 %	6,8 %	
<b>Rahoitustunnusluvut</b>						



Osuuskohtainen EPRA-nettoarvo <sup>4,5</sup> (euroa)	1,09	1,16	1,48	1,40	1,53
Yksikkökohtainen nettoarvo <sup>4</sup> (euroa)	1,07	1,12	1,27	1,21	1,36
Yksikkökohtainen tulos <sup>4</sup> (euroa)	0,14	0,10	0,23	0,10	0,12
Oman pääoman tuottoaste <sup>6</sup> (ROE)	13,8 %	9,2 %	19,7 %	11,5 %	15,6 %
Kassatulos <sup>7</sup> (tuhatta euroa)	1 291	1 349	3 485	2 586	2 595
Yksikkökohtainen kassatulos <sup>4</sup> (euroa)	0,07	0,07	0,15	0,11	0,07
Oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) <sup>8</sup>	7,1 %	6,2 %	12,4 %	12,7 %	9,7 %
Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo <sup>9</sup> (AFFO, tuhatta euroa)	1 263	983	2 701	1 903	2 212
Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu yksikkökohtainen arvo <sup>4</sup> (AFFO per unit, euroa)	0,07	0,05	0,11	0,08	0,06
Yksikkökohtainen tuotonmaksu <sup>4</sup> (euroa)	0,07	0,05	0,07	-	0,026 <sup>10</sup>
Korkokatekerroin <sup>11</sup>	3,9	3,2	4,3	4,4	4,2
Luototusaste <sup>12</sup>	47,2 %	49,9 %	59,0 %	63,0 %	53,9 %

<sup>1</sup> Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>2</sup> Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>3</sup> Alkutuotto = nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöjen arvo. Laskettu kuukausikohtaisten arvioiden keskiarvosta.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> EPRA-nettoarvo on European Public Real Estate Associationin (EPRA) suosittama pitkän aikavälin nettoarvon mittari, jota eurooppalaiset pörssilistatut kiinteistöyhtiöt käyttävät yleisesti. Siinä ei huomioida varoja ja vastuita, joiden ei odoteta toteutuvan normaaliolosuhteissa, kuten johdannaissopimusten käypää arvoa ja kiinteistöjen arvostusvoitosta maksettavaa laskennallista veroa. EPRA-nettoarvo = tilinpäätöksen mukainen nettoarvo + johdannaissopimusvastuut vähennettyinä niihin liittyvillä laskennallisilla verosaamisilla + kiinteistöomaisuuden käyvän arvon ja verotusarvon erotukseen liittyvät laskennalliset verovelat.

<sup>6</sup> Keskimääräisen oman pääoman tuotto (ROE) = tilikauden voitto / keskimääräinen oma pääoma yhteensä; keskimääräinen oma pääoma yhteensä = (oma pääoma yhteensä tilikauden alussa + oma pääoma yhteensä tilikauden lopussa) / 2. Osavuosijaksojen arviot on muunnettu vuositasolle. Laskettaessa oman pääoman tuottoa tammi-syys 2016 kauden voittoa oikaistiin jättämällä pois kertaluonteinen 625 000 euron kustannus, joka liittyi 29.6.2016 päättyneeseen pääoman hankintaan.

<sup>7</sup> Kassatulos = voitto ennen veroja – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä – tuloveron maksut.

<sup>8</sup> Oman pääoman kassatuotto (Cash ROE) = kauden kassatulos / keskimääräinen oma pääoma yhteensä. Osavuosijaksojen arviot on muunnettu vuositasolle. Laskettaessa oman pääoman kassatuottoa tammi-syyskuulta 2016 kauden kassatulosta oikaistiin jättämällä pois kertaluonteinen 625 000 euron kustannus, joka liittyi 29.6.2016 päättyneeseen pääoman hankintaan.

<sup>9</sup> Toiminnasta vuoden aikana kertyneiden varojen korjattu arvo (AFFO) = nettovuokratuotto – hallinnon kulut + rahoitustuotot – rahoituskulut – sijoituskiinteistöjen investoinnit (lukuun ottamatta kehitys- ja hankintainvestointeja).

<sup>10</sup> Luku sisältää vain vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä maksetun vuosineljänneskohtaisen tuoton, joka ilmoitettiin 12.10.2016 ja maksettiin 28.10.2016.

<sup>11</sup> Korkokatekerroin = (liikevoitto – sijoituskiinteistöjen arvostusvoitto tai -tappio – nettovoitot tai -tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä) / – pankkilainojen korot.

<sup>12</sup> Luototusaste = korolliset lainat yhteensä / sijoituskiinteistöjen arvo.

### **Osavuositulokset vuoden 2016 yhdeksältä ensimmäiseltä kuukaudelta**

Vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana rahaston nettovuokratuotto oli 4,8 miljoonaa euroa, mikä on 28 prosenttia enemmän kuin vuoden 2015 vastaavalla jaksolla. Tärkein kasvutekijä oli Europa-kauppakeskus, josta rahastolle kertyi 0,4 miljoonaa euroa enemmän tuottoa kuin vuoden 2015 vastaavalla jaksolla, koska rahasto hankki kiinteistön vasta maaliskuussa 2015. Rahaston kiinteistösalkun kaksi uusinta kiinteistöä ovat 12.7.2016 hankittu G4S-yhtiön pääkonttori ja 30.8.2016 hankittu Upmalas Biroji -toimistorakennus, joista ensin mainitun nettovuokratuotto oli 0,3 miljoonaa euroa ja jälkimmäisen 0,1 miljoonaa euroa. Domus Pro -kauppakeskuksen nettovuokratuotto kasvoi 0,2 miljoonaa euroa, kun kauppakeskuksen toisen vaiheen kehitys saatiin päätökseen toukokuussa 2016.

Hallinnon kulut kasvoivat vuoden 2015 vastaavaan jaksoon verrattuna 0,6 miljoonasta eurosta 1,5 miljoonaan euroon. Kasvun suurin syy oli kertaluonteinen 0,6 miljoonan euron kustannus, joka liittyi rahaston 29.6.2016 päättyneeseen listautumiseen.

Rahaston kiinteistöistä on teetetty ulkopuolinen arvio riippumattomalla arvioitsijalla Colliers and DTZ Kinnisvaraekspertillä. Arvostuspäivä on 30.9.2016. Salkun kokonaisarvoksi arvioitiin 129,2 miljoonaa euroa, ja sitä vastaava 2,4 miljoonan euron käyvän arvon nousu kirjattiin rahaston tuloslaskelmaan vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden ajalta. Vuoden 2015 vastaavalta jaksolta ei ole teetetty ulkopuolista arviota.

Nettorahoituskulut kasvoivat vuoden aikana neljä prosenttia 829 000 euroon, mikä johtui G4S:n pääkonttorin ja Upmalas Birojin hankinnan rahoittamiseksi otetuista uusista pankkilainoista (niiden lisäksi rahoitukseen käytettiin listautumisannissa hankittua uutta omaa pääomaa). Keskimääräiset lainakulut kuitenkin laskivat vuoden 2016 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana 1,8 prosenttiin vuoden 2015 vastaavan jakson 2,8 prosentista, mikä kertoo siitä, että velkarahoitus on nykyisessä taloustilanteessa edullinen vaihtoehto.

Tuloverot olivat yhteensä 428 000 euroa (288 000 euroa vuoden 2015 vastaavalla jaksolla), josta verotettavaan tuloon perustuvan veron osuus oli 33 000 euroa (30 000 euroa) ja laskennallisen veron osuus 395 000 euroa (258 000 euroa).

### **Tulokset tilikausilta 2013–2015**

Vuosina 2014–2015 nettovuokratuotto kaksinkertaistui 2,7 miljoonasta eurosta 5,3 miljoonaan euroon. Kasvu johtui pääasiassa rahaston maaliskuussa 2015 ostamasta Europa-kauppakeskuksesta, joka kasvatti konsolidoitua 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. Vuonna 2014 nettovuokratuotto kasvoi 18 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna, 2,3 miljoonasta eurosta 2,7 miljoonaan euroon. Suurin osa kasvusta kertyi toukokuussa 2014 ostetusta Domus Pro -kauppakeskuksesta, joka tuotti 0,4 miljoonan euron nettovuokratuoton.

Hallinnon kulut olivat 1,0 miljoonaa euroa vuonna 2015, suuremmat kuin

		<p>vuonna 2014 (0,7 miljoonaa euroa) ja vuonna 2013 (0,6 miljoonaa euroa). Kasvu johtui pääasiassa hoitopalkkion kasvusta, johon vaikutti nettoarvon lisäys (hoitopalkkio on kiinteä, 1,9 prosenttia tilikauden lopun nettoarvosta). Vuodelta 2015 kirjattiin myös 79 000 euron tuottosidonnainen palkkio (aiemmilta vuosilta ei ole kirjattu tuottosidonnaisia palkkioita).</p> <p>Sijoituskiinteistöjen arvostusvoitot olivat 2,9 miljoonaa euroa vuonna 2015, 0,6 miljoonaa euroa vuonna 2014 ja 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2013. Kiinteistöt on arvostettu käypään arvoon riippumattomien arvioiden perusteella. Arviot tehdään kerran vuodessa, ja arvostuspäivä on 31.12. Vuoden 2015 riippumattomat arviot on tehnyt Colliers.</p> <p>Nettorahoituskulut olivat 1,1 miljoonaa euroa vuonna 2015, suuremmat kuin vuonna 2014 (0,6 miljoonaa euroa) ja vuonna 2013 (0,4 miljoonaa euroa). Suurin syy kulujen kasvuun oli pankkilainojen korkokulujen nousu. Uusia kiinteistökauppoja rahoitettiin osin pankkilainalla. Rahoitusvelat muodostuvat kokonaan pankkilainoista, ja ne kasvoivat tilikauden 2013 lopun 15,6 miljoonasta eurosta tilikauden 2014 lopun 23,0 miljoonaan euroon (Domus Pron oston vaikutuksesta) ja edelleen 51,2 miljoonaan euroon tilikauden 2015 lopussa (Europan oston vaikutuksesta).</p> <p>Tuloverot kasvoivat vuonna 2015 kahden edeltävän vuoden 0,1 miljoonasta eurosta 0,9 miljoonaan euroon (joka muodostuu kokonaan laskennallisista veroista). Muutos johtui Liettuan-kiinteistöjen selvästi entistä suuremmista voitoista. Niitä kasvattivat oikein ajoitettu Europa-kauppakeskuksen osto sekä Domus Pron kokovuotinen omistus ja huomattava käyvän arvon nousu, joka kirjattiin, kun Domus Pron vuokrattu laajennus valmistui. Vuosilta 2013–2015 tuloveroa kirjattiin vain Liettuassa ja Latviassa sijaitsevista kiinteistöistä. Viron-kiinteistöistä ei peritty tuloveroa, koska niistä ei maksettu tuottoa (jakamaton voitto on Virossa verovapaata).</p>
<b>B.8</b>	<b>Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot</b>	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja.
<b>B.9</b>	<b>Tulosennuste</b>	Ei sovellu. Esitteeseen ei ole sisällytetty tulosennustetta.
<b>B.10</b>	<b>Tilintarkastuskertomuksissa esitetyt huomautukset</b>	<p>Rahaston 30.9.2016 päättyneen yhdeksän kuukauden jakson konsolidoitua osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu, eikä riippumaton tilintarkastaja ole tarkistanut sitä.</p> <p>Esitteeseen sisällytetyt BOF:n tilikausien 2013–2015 tilinpäätökset (mukaan luettuina tilikausien 2014 ja 2013 erityistä tarkoitusta varten laaditut konsolidoidut tilinpäätökset) on tarkastanut riippumaton tilintarkastaja, eivätkä tilintarkastuskertomukset sisällä huomautuksia.</p> <p>Esitteeseen on sisällytetty Europa-erillisyhtiön tilinpäätökset esiteasetuksen liitteen XV 2.2 kohdan (a) alakohdan (i) luetelmakohdan mukaisesti. Europa-erillisyhtiön 30.9.2016 päättyneen yhdeksän kuukauden jakson osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu tai tarkistettu. Europa-erillisyhtiön 31.12.2015 ja 31.12.2014 päättyneiden tilikausien tilinpäätökset on tarkastanut riippumaton tilintarkastaja, eivätkä tilintarkastuskertomukset sisällä huomautuksia. Europa-erillisyhtiön 31.12.2013 päättyneen tilikauden tilinpäätöstä koskevaan riippumattomien tilintarkastajien tilintarkastuskertomukseen sisältyy huomautus, jonka mukaan tilintarkastajilla ei ollut käytettävissään riittävästi tilintarkastusevidenssiä, jotta ne olisivat voineet varmistua ulkopuolisten arvioitsijoiden Europa-kauppakeskuskiinteistön arvostuksessa (31.12.2012) käyttämien eräiden</p>

		<p>oletusten oikeellisuudesta sen hetken markkinaolosuhteissa. Koska sijoituskiinteistön käypä arvo 31.12.2012 vaikutti tilikauden 2013 tuloslaskelmaan kirjattuun arvonmuutokseen, tilintarkastajat eivät voineet todeta, olisiko 31.12.2013 päättyneen tilikauden rahoitus- ja sijoitustoiminnan kuluihin ja nettotulokseen vaadittu oikaisuja. Tilintarkastajat totesivat, että tämän seikan mahdollista vaikutusta lukuun ottamatta tilinpäätös antoi oikeat ja riittävät tiedot Europa-erillisyhtiön rahoitusasemasta 31.12.2013 ja sen taloudellisesta tuloksesta ja rahavirrasta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella Liettuan Business Accounting Standards -kirjanpitonormien mukaisesti.</p>
<b>B.34</b>	<b>Sijoitustavoite ja -politiikka</b>	<p>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 sijoituksissaan Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti se keskittyy pääkaupunkeihin (Tallinnaan, Riikaan ja Vilnaan) ja niiden liikekeskustassa tai sen läheisyydessä sijaitseviin keskusta-alueisiin.</p> <p>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.</p> <p>Rahaston on täytettävä seuraavat riskinhajautusvaatimukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahasto voi sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahoitukseen.</li> <li>• Enintään 30 prosenttia rahaston vuotuisista nettovuokratuotoista voi kertyä samalta vuokralaiselta.</li> </ul>
<b>B.35</b>	<b>Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät</b>	<p>Rahaston hoitajalla on oikeus rahaston lukuun toimia takaajana arvopaperien 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 päätä toisin. Vivutuksen taso on aina enintään 65 prosenttia Rahaston varojen arvosta. Lainaa voidaan ottaa enintään 30 vuoden ajaksi.</p>
<b>B.36</b>	<b>Lainsäädännöllinen asema ja sääntelyviranomaisen nimi</b>	<p>Rahastoa valvoo Viron rahoitusmarkkinoita valvova viranomainen Finantsinspeksioon, ja rahasto on merkitty sen rekisteriin.</p>
<b>B.37</b>	<b>Kuvaus tyypillisestä sijoittajasta</b>	<p>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 kiinteistörahoitussijoituksista tai suorista sijoituksista liikekiinteistöihin tai hänellä on niistä vain vähän kokemusta, hänen tulisi pyytää omalta ammattimaiselta neuvonantajaltaan neuvoja tällaisten sijoitusten ominaispiirteistä ja riskeistä.</p>

<b>B.38</b>	<b>Varat, joihin rahasto on sijoittanut yli 20 prosenttia bruttoarvostaan</b>	<p>Rahasto voi sääntöjensä mukaan sijoittaa enintään 50 prosenttia bruttovaroistaan samaan kiinteistöön tai samaan kiinteistörahastoon.</p> <p>Rahaston bruttovaroista 28 prosenttia ja kiinteistösalkun arvosta 29 prosenttia muodostui 30.9.2016 Vilnassa sijaitsevan Europa-kauppakeskuksen käyvästä arvosta. Minkään muun yksittäisen kiinteistön (tai muun sijoituksen) osuus rahaston bruttoarvosta ei 30.9.2016 ylittänyt kahtakymmentä prosenttia.</p>
<b>B.39</b>	<b>Yhteissijoitusyritykset, joihin rahasto on sijoittanut yli 40 prosenttia bruttoarvostaan</b>	<p>Rahasto ei ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.</p>
<b>B.40</b>	<b>Palveluntarjoajat ja palkkiot</b>	<p>Rahaston tärkeimmät palveluntarjoajat ovat rahaston hoitaja ja säilytisyhteisö. Katso osatekijä B.41.</p> <p>Rahasto maksaa rahaston hoitajalle rahastonhoitopalveluista hoitopalkkion ja tuottosidonnaisen palkkion.</p> <p>Hoitopalkkio lasketaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoitopalkkio lasketaan neljännesvuosittain rahaston markkina-arvon kolmen kuukauden keskiarvon perusteella. Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen päätyttyä seuraavan neljänneksen ensimmäisenä pankkipäivänä.</li> <li>• Hoitopalkkio lasketaan käyttämällä seuraavia kertoimia ja raja-arvoja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 prosenttia 50 miljoonaa euroa alittavasta markkina-arvosta</li> <li>- 1,25 prosenttia 50 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 100 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 1,00 prosenttia 100 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 200 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 0,75 prosenttia 200 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta 300 miljoonaan euroon saakka</li> <li>- 0,50 prosenttia 300 miljoonan euron suuruudesta tai sen ylittävästä markkina-arvosta.</li> </ul> </li> <li>• Hoitopalkkio lasketaan kunkin neljänneksen jälkeen seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- palkkion laskentapäivän mukainen markkina-arvo jaetaan raja-arvojen mukaan eriin, ja kukin erä (MCap<sub>i</sub>) kerrotaan</li> <li>- erään sovellettavalla palkkiokertoimella (F<sub>n</sub>), minkä jälkeen kaikista eristä maksettavien palkkioiden summa kerrotaan</li> <li>- kyseisen vuosineljänneksen päivien todellisella lukumäärällä (Actual<sub>q</sub>) jaettuna kalenterivuoden 365 päivällä alla olevan kaavan mukaisesti.</li> </ul> <math display="block">((MCap_1 \times F_1) + \dots + (MCap_5 \times F_5)) \times (Actual_q / 365)</math> </li> <li>• 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.</li> </ul>

		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Rahastosta (myös erillisyhtiöistä) maksettavat palkkiot ja muut kulut ovat enintään 30 prosenttia Rahaston nettoarvosta kalenterivuoden aikana.</p>
<b>B.41</b>	<b>Sijoitusten hoitaja</b>	<p>Rahaston hoitoyhtiö on Northern Horizon Capital AS, rekisterinumero 11025345, osoite City Plaza, Tartu mnt 2, 10145 Tallinna, Viro ("Rahaston Hoitaja").</p> <p>Rahaston säilytysyhteisö on Swedbank AS, rekisterinumero 10060701, osoite Liivalaia 8, 15040 Tallinna, Viro. Säilytysyhteisö voi siirtää tehtäviään ulkopuoliselle palveluntarjoajalle säännösten ja rahaston sääntöjen mukaisesti ("Säilytysyhteisö").</p>
<b>B.42</b>	<b>Nettoarvon laskeminen ja ilmoittaminen</b>	<p>Rahaston nettoarvo lasketaan kuukausittain kalenterikuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Rahaston ja osuuden nettoarvo julkaistaan verkkosivustolla (<a href="http://www.baltichorizon.com">www.baltichorizon.com</a>), pörssitiedotteella ja Rahaston Hoitajan rekisteröidyssä toimipaikassa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.</p>
<b>B.43</b>	<b>Sateenvarjomuotoisen yhteissijoitusyrityksen ristikkäiset vastuut</b>	<p>Ei sovellu. Rahasto ei ole sateenvarjomuotoinen yhteissijoitusyritys, eikä se ole sijoittanut muihin yhteissijoitusyrityksiin.</p>
<b>B.45</b>	<b>Kuvaus rahaston sijoitussalkusta</b>	<p>Rahaston kiinteistösalkku koostui 30.9.2016 seitsemästä liikekiinteistöstä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa. Salkun käypä arvo oli 129,2 miljoonaa euroa ja vuokrattava pinta-ala 70 900 neliometriä. Rahaston sulaututtua BOF:iin 30.6.2016 BOF:n viidestä rakennuksesta koostuva salkku siirtyi rahastolle. Lisäksi rahasto osti 29.6.2016 päättyneen pääoman hankinnan tuotoilla kaksi uutta kiinteistöä: Tallinnassa sijaitsevan GS4-yhtiön pääkonttorin 12.6.2016 ja Riiassa sijaitsevan Upmalas Biroji -toimistorakennuksen 30.8.2016.</p> <p><a href="#">Taulukko 5: Rahaston kiinteistösalkku 30.9.2016</a></p>

Kiinteistö	Tyyppi	Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Käypä arvo (tuhatta euroa)	Vajaa-käyttöaste	WAULT-luku (jäljellä olevan vuokraajan painotettu keski-arvo, vuosia)	Vuokra-laisten määrä
Europa-kauppakeskus	liike-kiinteistö	16 856	38 000	2,1 %	3,8	73
Upmalas Biroji	toimistokiinteistö	10 846	23 530	0,0 %	4,6	13
G4S, pääkonttori	toimistokiinteistö	9 179	16 800	0,0 %	6,1	1
Domus Pro	liike-kiinteistö	11 247	16 740	1,5 %	6,1	25
Lincona	toimistokiinteistö	10 859	15 700	7,9 %	4,4	14
Coca Cola Plaza	vapaa-ajan kiinteistö	8 664	13 000	0,0 %	6,5	1
Sky Supermarket	liike-kiinteistö	3 263	5 430	0,1 %	4,4	24
<b>Yhteensä</b>		<b>70 914</b>	<b>129 200</b>	<b>1,9 %</b>	<b>4,9</b>	<b>151</b>

Salkun vajaakäyttöaste 30.9.2016 oli 1,9 prosenttia, mikä kertoo, että rahaston kiinteistöissä tilan kysyntä on vahvaa. Jäljellä oleva vuokra-aika oli varsin pitkä, 4,9 vuotta.

Kahden viimeisimmän kaupan ansiosta rahaston kiinteistösalkku on nyt entistä paremmin hajautettu sekä kiinteistötyypin että sijainnin suhteen. Toimistokiinteistöjen osuus salkun käyvästä arvosta kasvoi 18 prosentista 43 prosenttiin ja liikekiinteistöjen paino laski vastaavasti 68 prosentista 47 prosenttiin vuoden 2015 loppuun verrattuna. Rahastolla on nyt kaksi kiinteistöä Riiassa, jonka paino salkussa kasvoi 6 prosentista 23 prosenttiin. Samalla Vilnan paino laski 62 prosentista 42 prosenttiin. Tallinnan osuus salkun arvosta pysyi ennallaan ja oli syyskuun 2016 lopussa 35 prosenttia.

Kaikki salkun omaisuuserät olivat käytössä ja tuottivat kassavirtaa. Domus Pro -kauppakeskuksen 3 700 neliometriä käsittävä toinen vaihe saatiin päätökseen toukokuussa 2016. Rahaston Hoitaja on lisäksi valmistellut Domus Pron kehittämisen kolmatta vaihetta. Suunnitteilla on kuusikerroksinen rakennus,

		jonka vuokrattava pinta-ala olisi 4 380 neliometriä. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2016 ja valmistua vuodessa.
<b>B.46</b>	<b>Osuuden tuorein nettoarvo</b>	Rahaston osuuskohtainen nettoarvo oli 1,36 euroa ja pitkän aikavälin nettoarvoa mittaava osuuskohtainen EPRA-nettoarvo 1,53 euroa 30.9.2016. Riippumaton tilintarkastaja ei ole tilintarkastanut tai tarkistanut lukuja.

## Jakso C - Arvopaperit

<b>C.1</b>	<b>Arvopapereiden tyyppi ja laji</b>	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.
<b>C.2</b>	<b>Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta</b>	Osuudet lasketaan liikkeeseen euromääräisinä. Nasdaq Stockholm -pörssiin listatut osuudet noteerataan Ruotsin kruunuissa.
<b>C.3</b>	<b>Liikkeeseen laskettujen arvopapereiden määrä</b>	Annissa lasketaan liikkeeseen enintään 59 410 000 utta osuutta.  Luku sisältää myös lisämyyntioption, jonka mukaisesti voidaan tarjota enintään 22 279 000 tarjottavaa osuutta. Mikäli lisämyyntioption käytetään kokonaisuudessaan, osuuksien kokonaismäärä on välittömästi annin jälkeen 101 389 150 osuutta.  Osuudet lasketaan liikkeeseen ilman nimellisarvoa.
<b>C.5</b>	<b>Arvopapereiden luovutettavuutta koskevat rajoitukset</b>	Osuudet ovat vapaasti luovutettavissa.
<b>C.7</b>	<b>Tuotonmaksu-politiikka</b>	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.  Rahasto ilmoitti 12.10.2016 maksavansa vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä tuottoa 0,026 euroa. Tuotonmaksupäivä on 28.10.2016. Määrä vastasi 2 prosentin neljännesvuosittaista tuottoa ilmoituspäivän markkinahinnan (1,325 euroa) perusteella laskettuna. Kyseessä oli Rahaston ensimmäinen tuotonjako sen jälkeen kun se sulautui BOF:n kanssa 30.6.2016. Ennen sulautumista BOF jakoi osuudenomistajilleen tuottoa vuosina 2012–2015 joka vuosi.
<b>C.11</b>	<b>Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen</b>	Rahaston Hoitaja on hakenut tarjottavien osuuksien toissijaista listausta Nasdaq Stockholm -pörssissä. Osuudenomistajat voivat käydä osuuksillaan kauppaa Nasdaq Stockholm- tai Nasdaq Tallinn -pörssissä. Uusien osuuksien ensimmäisen kaupankäyntipäivän odotetaan olevan Nasdaq Tallinn -pörssissä arviolta 5.12.2016 ja Nasdaq Stockholm



## Jakso D – Riskit

<b>D.2</b>	<b>Tärkeimmät rahastolle ominaiset riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rahasto altistuu makrotaloudelliselle vaihtelulle.</li><li>- 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.</li><li>- Rahaston aiempi tuotto- ja arvonkehitys kattaa vain lyhyehkön ajan; toisaalta aiempi tuotto- ja arvonkehitys ei takaa rahaston tulevaa tuottoa.</li><li>- Hiljattain ostettu kiinteistöomaisuus saattaa edellyttää ennakoimattomia investointeja, ja/tai sen arvonkehitys ja taloudellinen tuotto saattavat jäädä ennakoitua vähäisemmiksi.</li><li>- 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.</li><li>- Kun kilpailu kiinteistöalalla kiihtyy, rahasto saattaa joutua investoimaan kiinteistöjensä parantamiseen ja tarjoamaan vuokranalennuksia vuokralaisten houkuttelemiseksi.</li><li>- Rahaston kiinteistösalkun käypä arvo vaihtelee.</li><li>- Kiinteistöjä ostaessaan rahasto hyödyntää voimakkaasti vivutusta, mikä johtaa myös korko- ja jälleenrahoitusriskeihin.</li><li>- Rahasto saattaa rajallisessa määrin sijoittaa kehitysprojekteihin, joihin liittyy tyypillisesti suurempia riskejä kuin täysin käyttövalmiisiin kiinteistöihin.</li><li>- Rahaston vakuutukset eivät välttämättä riitä korvaamaan rahaston kiinteistöomaisuuteen kohdistuneisiin vahinkoihin liittyviä tappioita, kuten vuokranmenetyksiä.</li><li>- Rahaston kiinteistöissä saattaa ilmetä tunnistamattomia teknisiä ongelmia, jotka voivat edellyttää huomattavia investointeja.</li><li>- Vuokralaiset tai kiinteistötransaktioiden vastapuolet saattavat panna vireille oikeudellisia riitoja rahastoa vastaan.</li><li>- Ulkoisten palveluntarjoajien käyttöön liittyy palveluiden laatua ja niiden kustannuksia koskevia riskejä.</li><li>- Rahaston voidaan katsoa olevan vastuussa rahaston omistamalla kiinteistöllä tapahtuneesta ympäristövahingosta.</li><li>- Mahdolliset rahaston maineeseen kohdistuvat vahingot voivat vaikuttaa rahaston kykyyn houkutella ja säilyttää vuokralaisia sekä Rahaston Hoitajan kykyyn säilyttää työntekijänsä.</li></ul>
<b>D.3</b>	<b>Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sijoittajat saattavat menettää koko rahastoon tekemänsä sijoituksen arvon.</li><li>- Ei ole varmuutta siitä, kehittykö osuuksille aktiivisia jälkimarkkinoita tai säilyvätkö tällaiset jälkimarkkinat.</li><li>- 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.</li><li>- Mahdolliset tulevat uusien osuuksien liikkeeseenlaskut saattavat laimentaa osuudenhaltijoiden omistusta rahastossa ja pienentää osuuskohtaista tulosta.</li><li>- Oikeudenkäynti tai ulkomaisen tuomioistuimen tuomion täytäntöönpano Virossa saattaa olla monimutkaisempaa ja kalliimpaa</li></ul>

		<p>kuin sijoittajan kotimaassa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruotsalaisten osuudenomistajien veroseuraamukset riippuvat rahaston suoraan omistamista varoista, ja ne vaihtelevat eri aikoina, jos Rahaston varat vaihtuvat.</li> <li>- Tulevasta tuotonmaksusta tai tuoton määrästä ei ole takeita.</li> <li>- Rinnakkaislistautuminen Nasdaq Stockholm- ja Nasdaq Tallinn - pörssiin saattaa aiheuttaa logistisia ja teknisiä haittoja osuudenomistajille, joiden osuudet on talletettu Euroclear Swedeniin.</li> <li>- Nasdaq Tallinn -pörssi ja Nasdaq Stockholm -pörssi ovat ominaisuuksiltaan ja likviditeetiltään erilaisia, ja erojen vuoksi osuuksien kaupankäyntikurssit saattavat minä tahansa ajankohtana poiketa toisistaan.</li> </ul>
--	--	---

## Jakso E - Tarjous

<b>E.1</b>	<b>Annin nettotuotot ja kustannukset</b>	<p>Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, rahaston annista saamien nettotuottojen arvioidaan olevan 76,2 miljoonaa euroa.</p> <p>Antiin liittyvät kustannukset ovat pääosin muuttuvia kustannuksia, jotka riippuvat hankitun pääoman määrästä. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin muuttuvien kustannusten arvioidaan olevan noin 3,6 miljoonaa euroa eli 4,4 prosenttia hankitusta pääomasta, mikä on 2,6 prosenttia rahaston kokonaisnettoarvosta välittömästi annin jälkeen. Lisäksi rahastolle aiheutuu annin yhteydessä arviolta 200 000 euron kiinteät kustannukset oikeudellisesta neuvonnasta, tilintarkastuksesta ja markkinoinnista. Mikäli kaikki tarjottavat osuudet lasketaan liikkeeseen ja maksetaan ja mikäli lisämyyntioptio käytetään kokonaisuudessaan, annin kokonaiskustannusten arvioidaan olevan noin 3,8 miljoonaa euroa.</p>
<b>E.2b</b>	<b>Annin syyt ja hankittavien varojen käyttö</b>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. houkutella uutta pääomaa, joka käytetään täysin käyttövalmiiden ja tuottavien liikekiinteistöjen hankintaan Baltian maiden pääkaupungeissa</li> <li>2. parantaa osuuksien likviditeettiä ja laajentaa osuudenomistajakantaa</li> <li>3. lisätä rahaston tunnettuutta nykyisten ja mahdollisten tulevien sidosryhmien ja suuren yleisön keskuudessa.</li> </ol> <p>Rahaston Hoitaja käyttää rahaston annista saamia nettotuottoja rahaston investointisuunnitelman mukaisten liikekiinteistöjen hankkimiseen. Rahaston Hoitaja arvioi, että investointisuunnitelman kokonaisarvo on noin 360 miljoonaa euroa ja että hankittavien varojen keskimääräinen tuotto on 7,2 prosenttia. Suunnitelmaan kuuluu neljätoista liikekiinteistöä, jotka sijaitsevat Baltian maiden pääkaupungeissa keskeisillä ja strategisilla paikoilla. Kohdekiinteistöt ovat täysin käyttövalmiita (lukuun ottamatta yhtä rakenteilla olevaa kiinteistöä) ja tuottavia. Niissä on houkutteleva riski-tuotto-</p>

		<p>profiili, korkeatasoinen vuokralaiskanta, alhainen vajaakäyttöaste ja pitkät vuokrasopimukset. Jotta tuotot saadaan nopeasti käyttöön, Rahaston Hoitaja on aloittanut neuvottelut houkuttelevimpien ostokohteiden omistajien kanssa ja/tai osallistunut näistä kohteista käytäviin tarjouskilpailuihin.</p> <p>Siltä osin kuin annin nettotuottoja ei käytetä edellä mainittuihin tarkoituksiin, ne käytetään muutoin rahaston yleisiin tarpeisiin.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b>Annin ehdot</b></p>	<p>Rahaston Hoitaja laskee liikkeeseen ja tarjoaa enintään 37 131 000 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 22 279 000 tarjottavalla osuudella.</p> <p><i>Hinta</i></p> <p>Tarjoushinta on rahaston osuuden nettoarvo 31.10.2016. Tarjoushinta julkaistaan verkkosivustolla viimeistään 15.11.2016. Tarjoushinta on enintään 1,37 euroa tarjottavaa osuutta kohti. Tarjoushinta on instituutioannissa ja yleisöannissa sama.</p> <p>Ruotsin yleisöannissa Catella Bank S.A. toimii maksu- ja selvitysasiemiehenä.</p> <p><i>Yleisöanti</i></p> <p>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 ECRS:ssä ja jos hänen osoitteensa, joka on tallennettu ECRS:ään hänen arvopaperitilinsä tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa. Oikeushenkilön katsotaan sijoittautuneen Viroon, jos sillä on arvopaperitili ECRS:ssä ja jos sen osoite, joka on tallennettu ECRS:ään sen arvopaperitilin tietojen yhteyteen, sijaitsee Virossa, tai sen ECRS:ään tallennettu rekisteröintitunnus on Viron kaupparekisterissä oleva rekisteröintitunnus.</p> <p>Tarjottavia osuuksia markkinoidaan vähittäissijoittajille Tanskassa ja Suomessa, kun Tanskan ja Suomen valvontaviranomaiset ovat ensin hyväksyneet markkinoinnin vähittäissijoittajille.</p> <p><i>Merkintäaika</i></p>

Sijoittajat voivat jättää tarjottavista osuuksista ostomääräyksiä ("Ostomääräys") tarjousaikana, joka alkaa 8.11.2016 kello 9.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ja päättyy 30.11.2016 kello 12.00 (Keski-Euroopan aikaa, CET) ("Tarjousaika").

#### *Ostomääräysten antaminen*

Ostomääräyksen voi tehdä vain kokonaisista osuuksista. Myyjäkumppani (Global Lead Sales Partner) ja sen nimittävät jakelijat vaativat, että Ostomääräyksessä on merkittävä vähintään 400 osuutta. Sijoittajan, joka haluaa antaa Ostomääräyksen, tulee ottaa yhteyttä järjestäjään tai myyjäkumppaniin 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 ECRS-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.

#### *Allokaatio*

Rahaston Hoitaja päättää allokaatiosta yhdessä järjestäjien ja myyjäkumppanin kanssa harkintansa mukaan Tarjousajan päätyttyä, viimeistään 1.12.2016. Rahaston Hoitajan aikomuksena on julkistaa annin tulokset, uusien osuuksien lopullinen lukumäärä mukaan luettuna, arviolta 1.12.2016 verkkosivustolla ja Nasdaq Tallinn -pörssin kautta ([www.nasdaqbaltic.com/market/](http://www.nasdaqbaltic.com/market/)). Järjestäjät ja myyjäkumppani ilmoittavat sijoittajien allokaatiot sijoittajille samana päivänä.

Jos yksi sijoittaja jättää useita Ostomääräyksiä, ne yhdistetään allokaatiota varten.

#### *Maksaminen*

Jättämällä Ostomääräyksen sijoittaja sitoutuu maksamaan merkitsemistään tarjottavista osuuksista tarjoushinnan. Sijoittaja voi antaa hänelle määritellyn ja ilmoitetun allokaation mukaisesti tarjottavia osuuksia koskevan siirtomääräyksen 1.12.2016 alkaen. Siirtomääräys on toimitettava asianomaiseen säilytyspankkiin siten, että selvitys voidaan tehdä arviolta 5.12.2016. Sijoittajille allokoidut osuudet siirretään heidän arvopaperitileilleen arviolta 5.12.2016, samanaikaisesti osuuksien maksun siirtämisen kanssa.

#### *Annin peruuttaminen*

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 ( <a href="http://www.nasdaqbaltic.com/market/">www.nasdaqbaltic.com/market/</a> ). Jos anti peruutetaan, tarjottavista osuuksista tehdyt Ostomääräykset jätetään huomiotta, tarjottavia osuuksia ei allokoida 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.
<b>E.4</b>	<b>Olellaiset intressit ja eturistiriidat</b>	Ei sovellu.
<b>E.5</b>	<b>Arvopapereita myyntiin tarjoavan yhteisön nimi ja myyntirajoitussopimukset</b>	Yksikään nykyisistä osuudenomistajista ei myy annissa osuuksia.  Kesäkuussa 2016 toteutetun pääoman hankinnan yhteydessä BOF:n osuudenomistajat, jotka välittömästi pääoman hankinnan päättymisen jälkeen omistivat 17 558 443 rahaston osuutta (eli yhteensä 41,8 prosenttia kaikista osuuksista esitteen päivämääränä), sitoutuivat olemaan myymättä, panttaamatta tai muuten luovuttamatta osuuksiaan ilman Swedbank AB:n kirjallista suostumusta. Osuudenomistajat, joiden yhteenlaskettu omistusosuus oli 8 061 604 osuutta (19,2 prosenttia), sitoutuivat noudattamaan luovutusrajoitusta 1.4.2017 saakka, ja muut osuudenomistajat, joiden yhteenlaskettu omistusosuus oli 9 496 839 osuutta (22,6 prosenttia), sitoutuivat noudattamaan luovutusrajoitusta 2.1.2017 saakka (alkuperäisen luovutusrajoituksen kestoksi oli määritelty 180 kalenteripäivää 6.7.2016 toteutuneesta osuuksien listaamisesta Nasdaq Tallinn -pörssiin).
<b>E.6</b>	<b>Annista johtuva laimentuminen</b>	Uusien osuuksien kokonaismäärä (lisämyyntioption mukaiset tarjottavat osuudet mukaan luettuina) on välittömästi annin toteuttamisen jälkeen yhteensä 58,6 prosenttia rahaston kaikista osuuksista edellyttäen, että lisämyyntioptio käytetään kokonaan.
<b>E.7</b>	<b>Kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta</b>	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.